

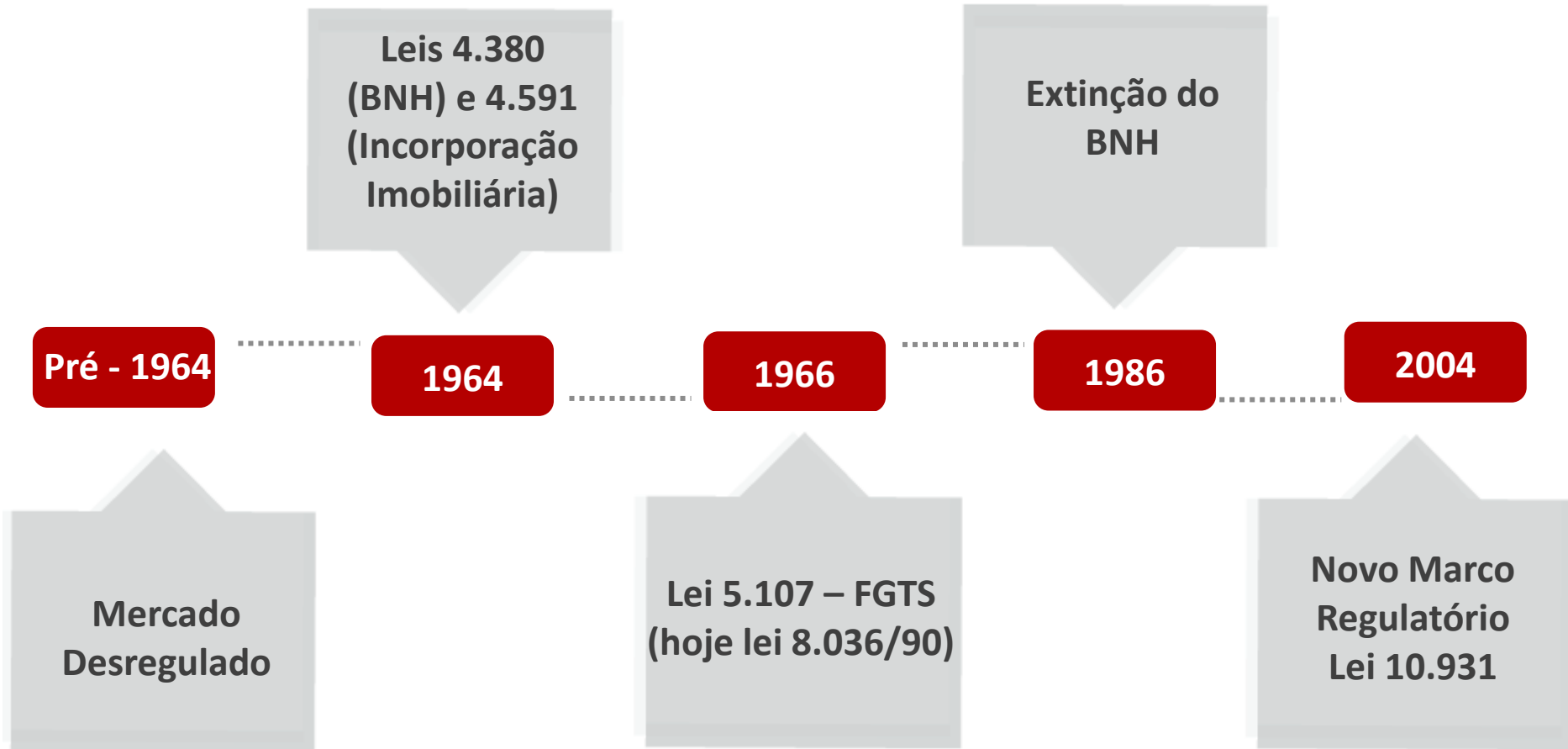
Panorama do Mercado Imobiliário

Celso Petrucci

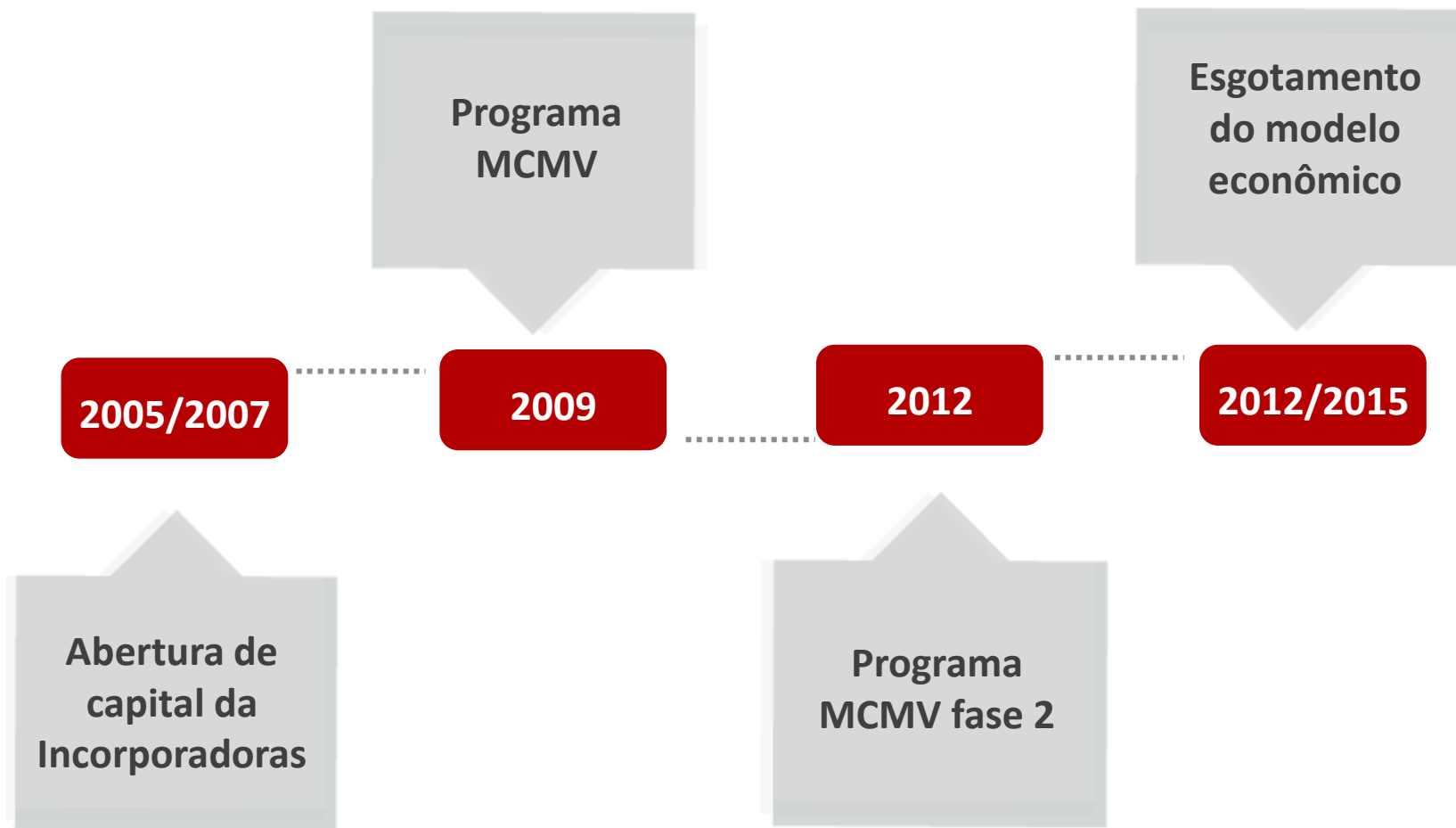
Economista-Chefe do Secovi-SP



Entendendo o Mercado Imobiliário



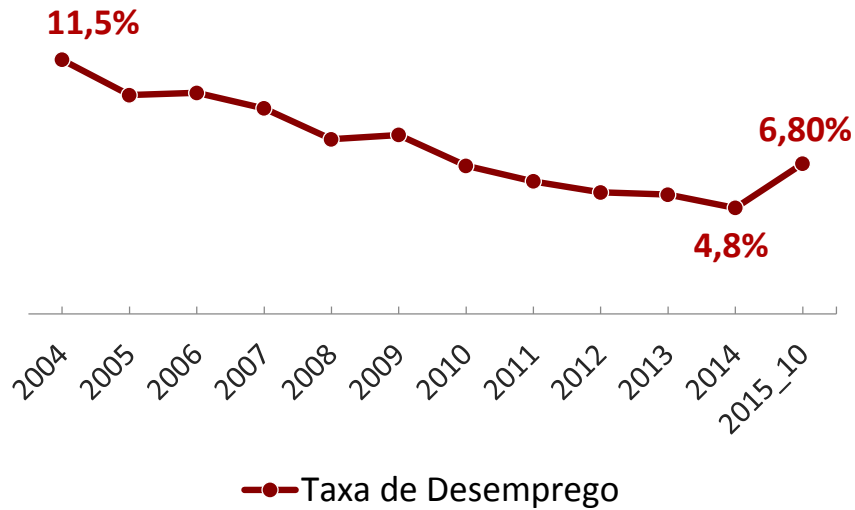
Entendendo o Mercado Imobiliário



Momento Econômico Atual

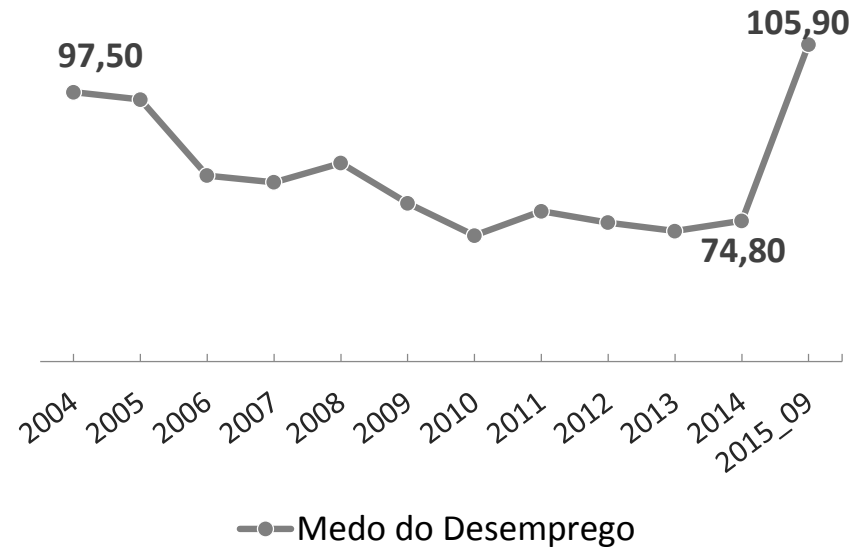
Indicadores Econômicos

Taxa de Desemprego (média anual)



Fonte: IBGE

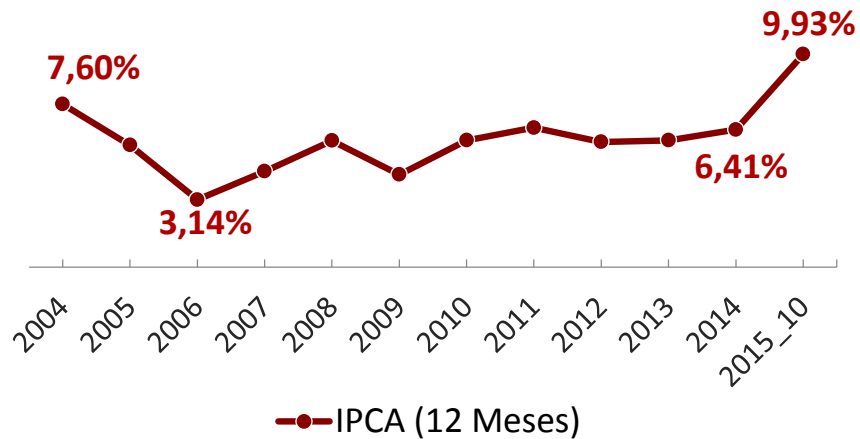
Medo Desemprego



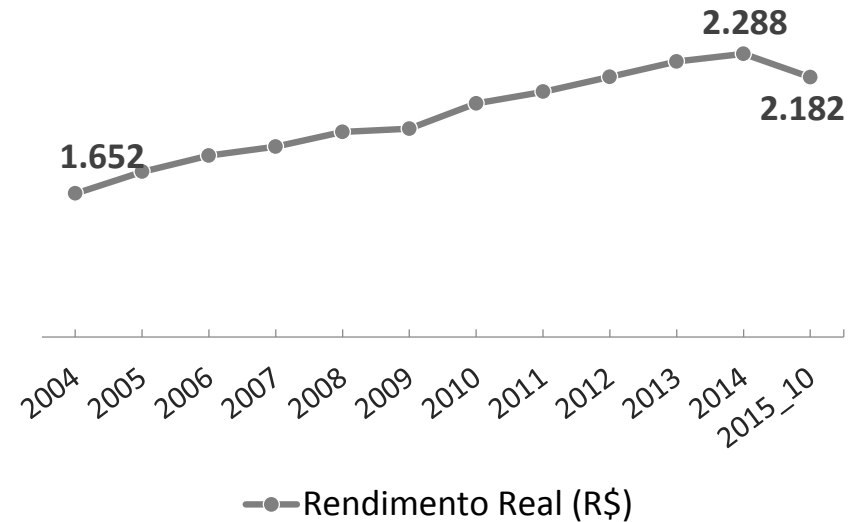
Fonte: CNI

Indicadores Econômicos

Taxa de Inflação

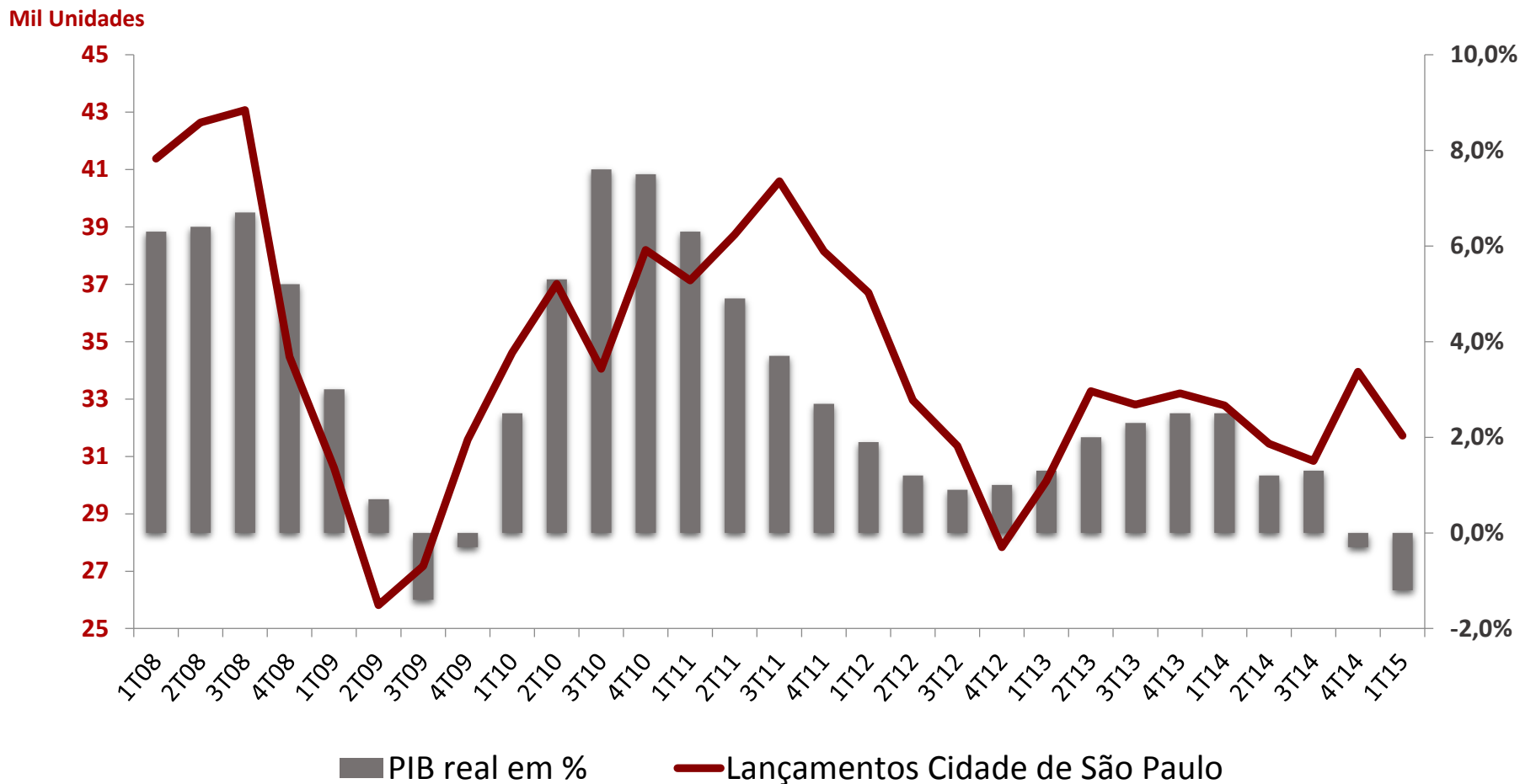


Rendimento Médio



Fonte: IBGE

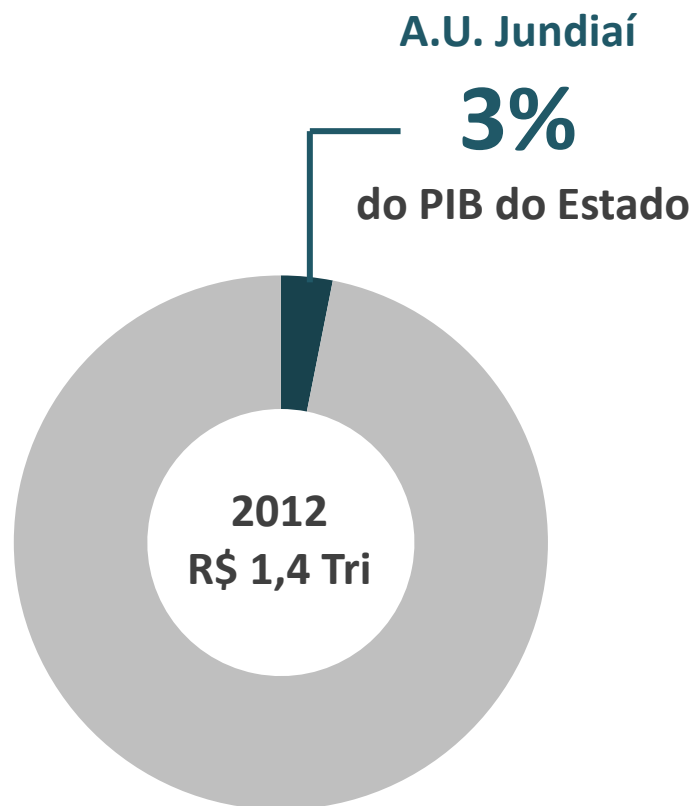
Lançamentos Residenciais Acumulado em 12 Meses e Variação % do PIB Real



Jundiaí

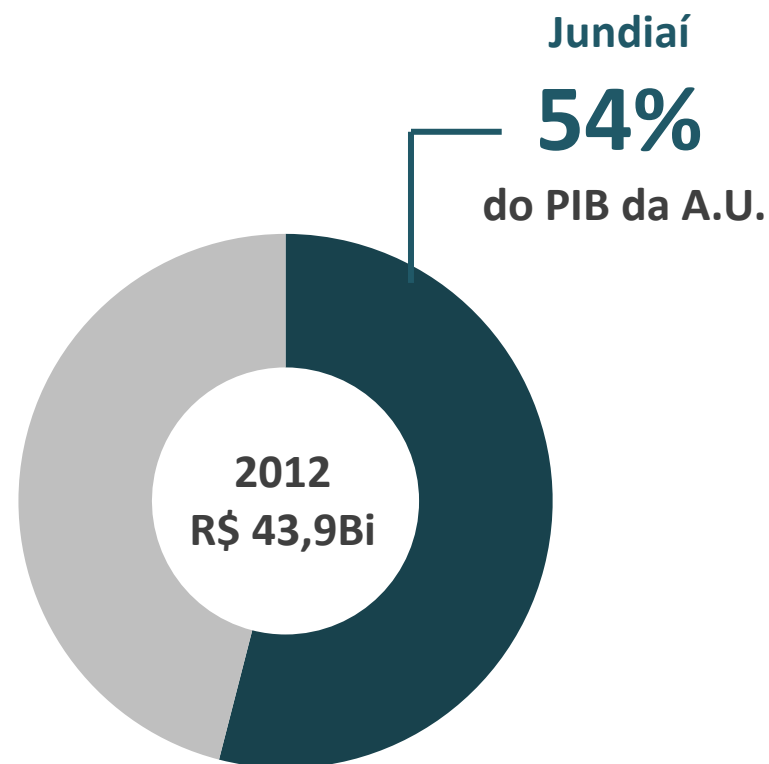
PIB da Aglomeração Urbana de Jundiaí- 2012

Estado de São Paulo



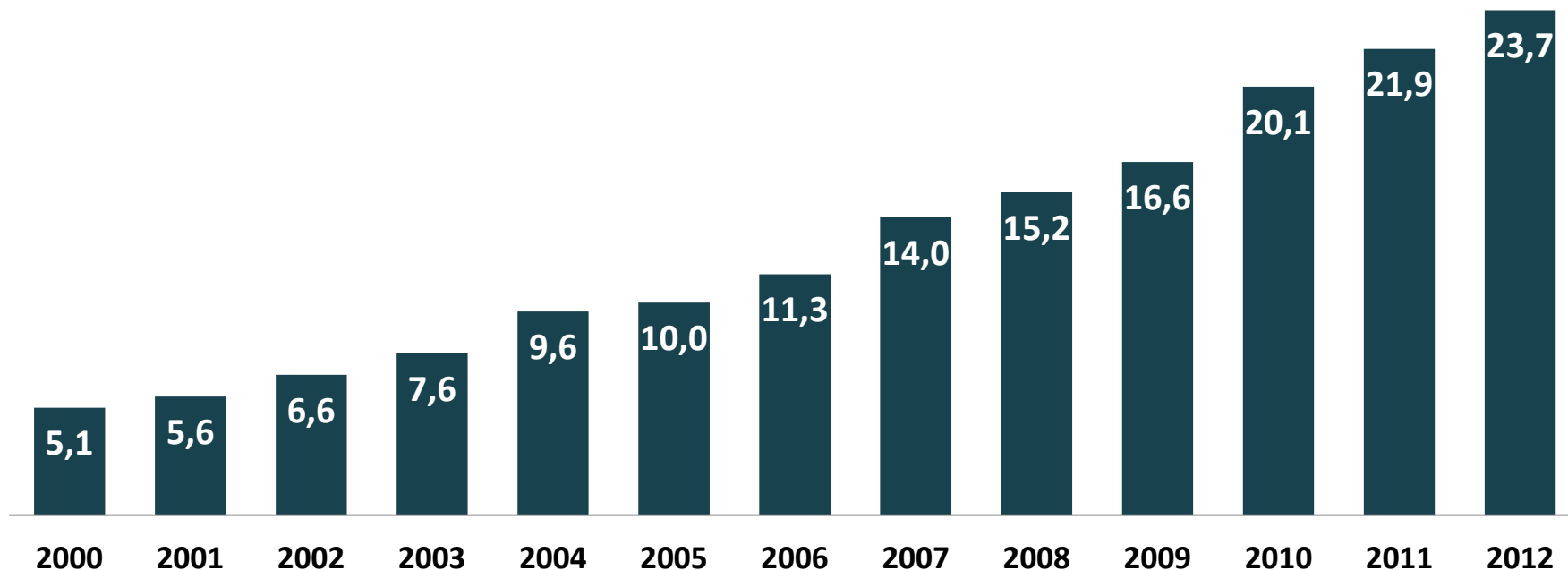
■ A.U. Jundiaí ■ Outros Municípios do Estado

Agglomeração Urbana de Jundiaí



■ Jundiaí ■ Outros Municípios da A.U.

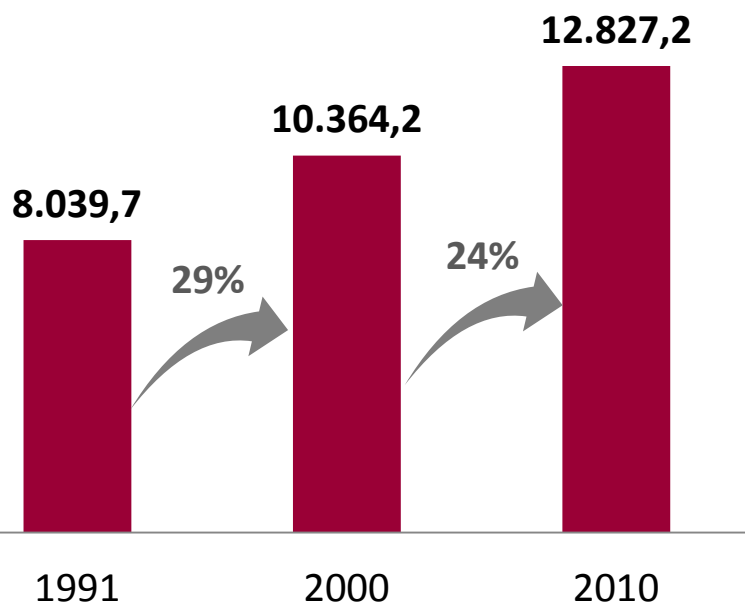
PIB de Jundiaí – Em Bilhões de Reais Correntes



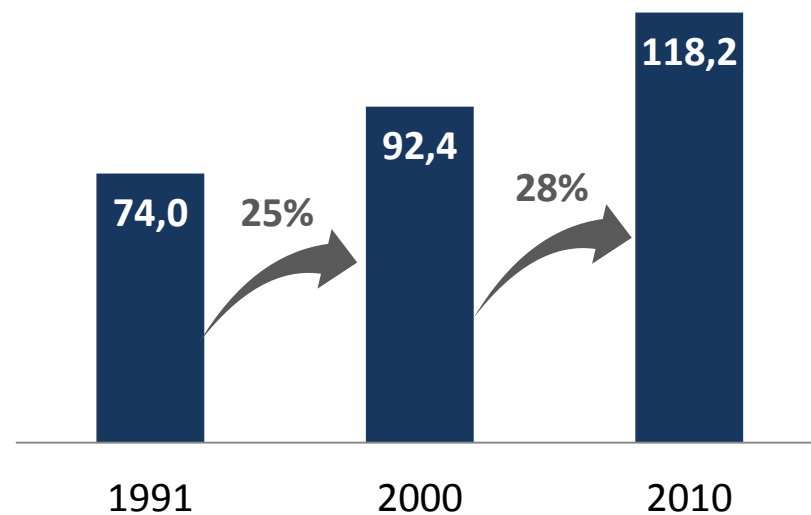
Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes

Em mil domicílios

Estado de São Paulo

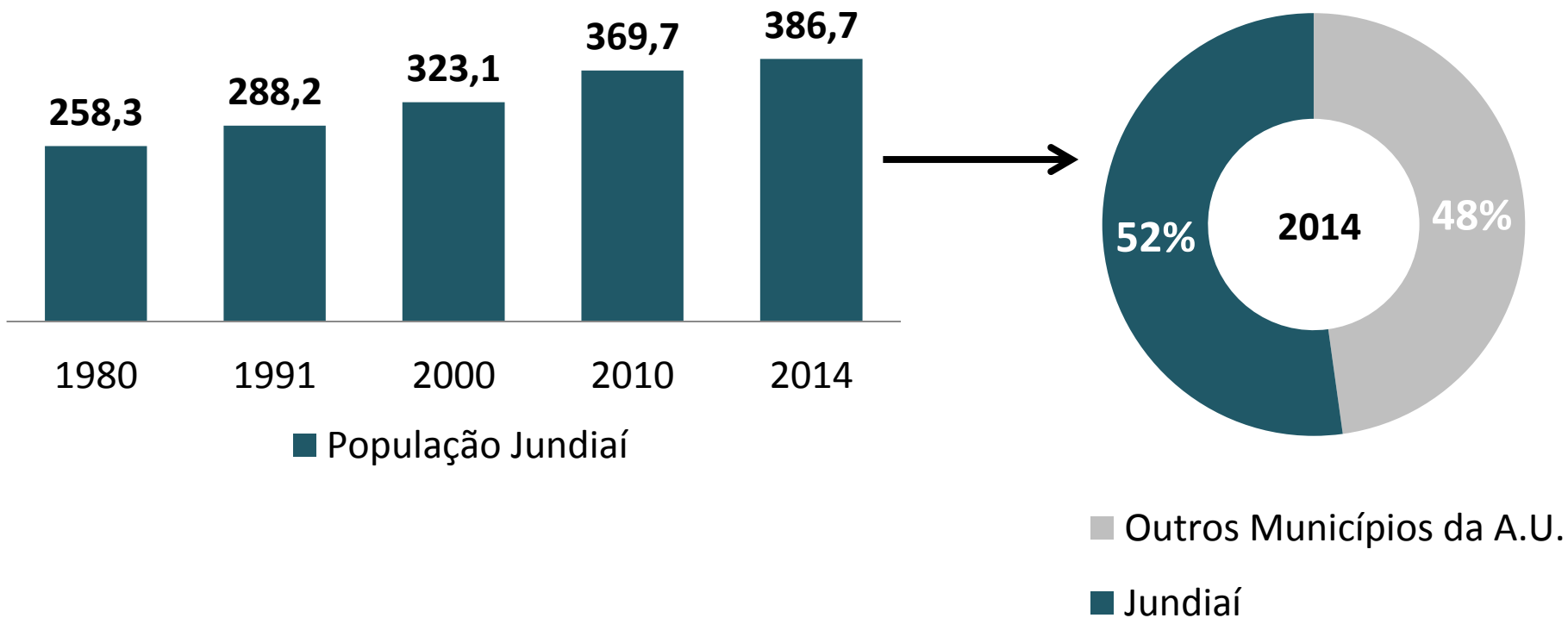


Jundiaí



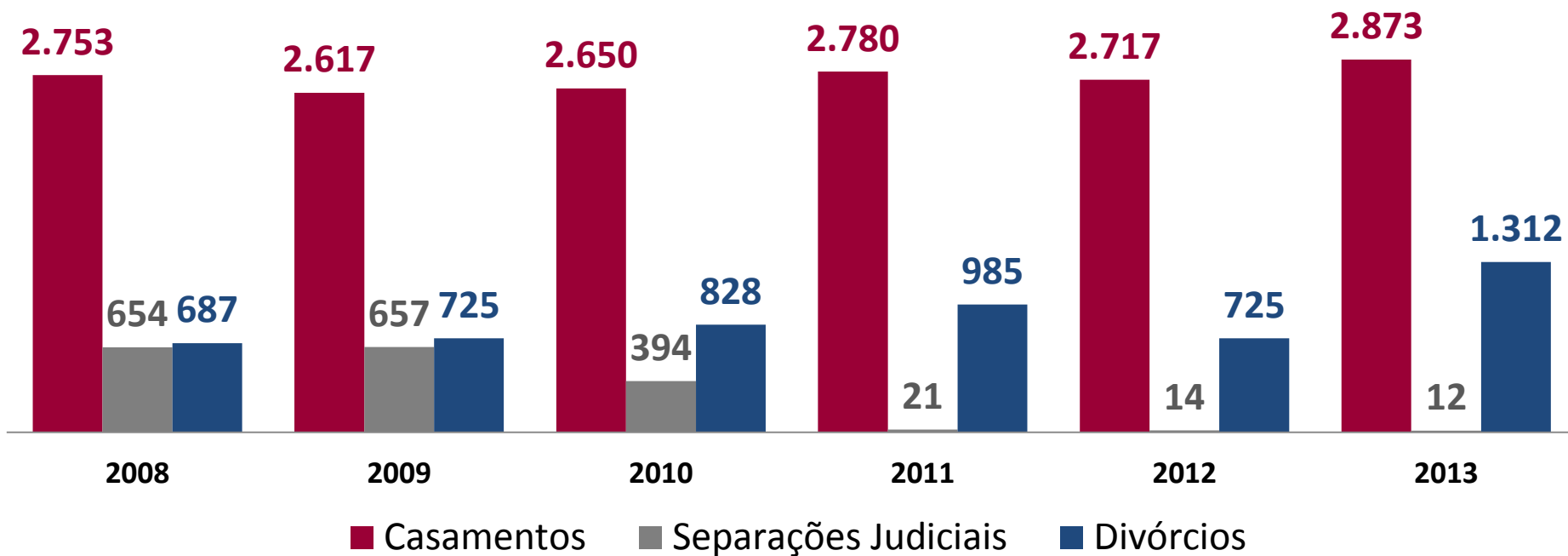
Em 10 anos, houve um acréscimo de 26 mil domicílios em Jundiaí, variação 17 % superior à observada no Estado de São Paulo.

População de Jundiaí – Em mil habitantes

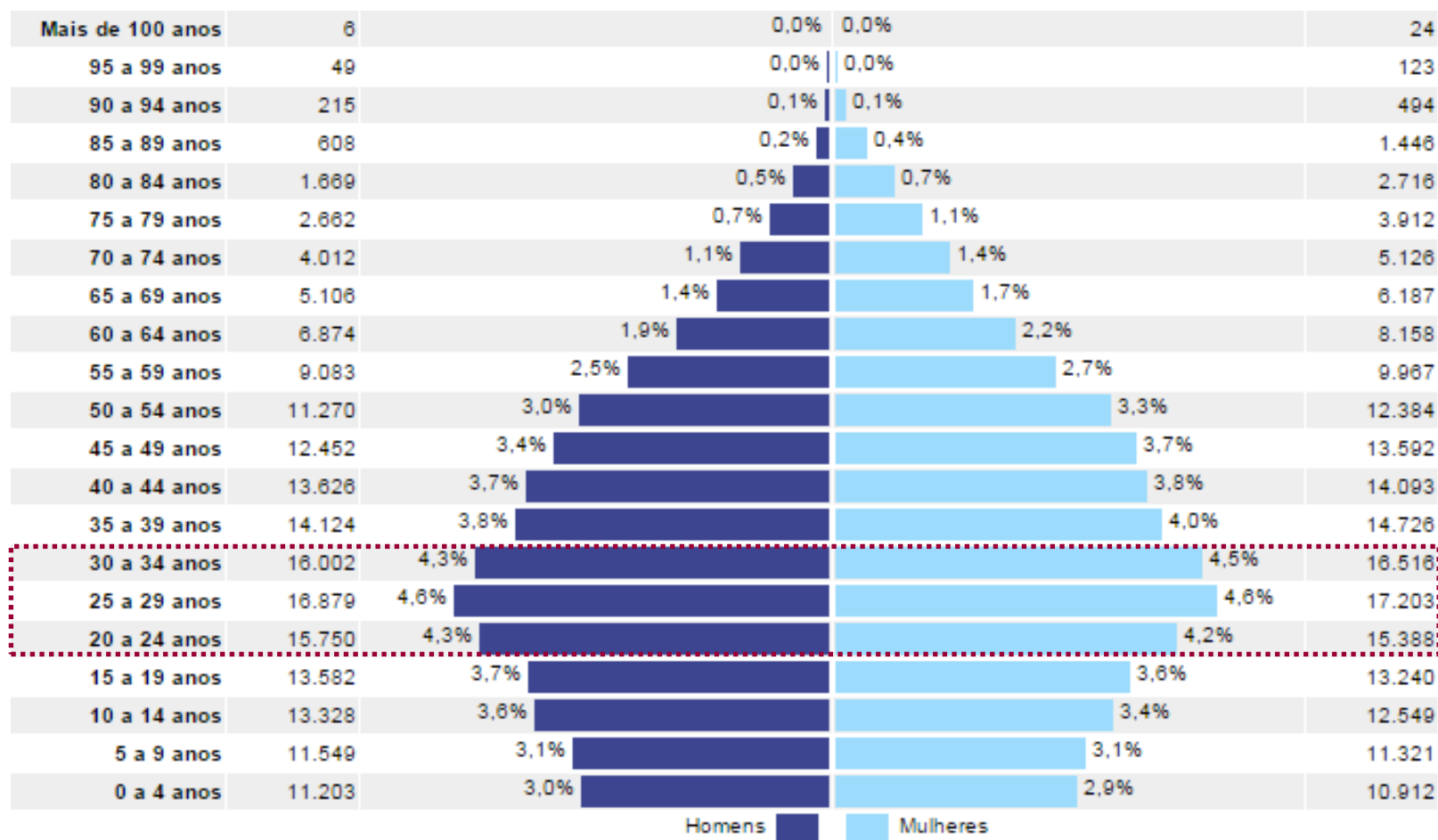


Registro Civil – Casamentos, Separações e Divórcios

Jundiaí



Pirâmide Etária – Jundiaí 2010



26,5% da população (97,7 mil habitantes) de Jundiaí tem entre 20 e 34 anos

Mercado Imobiliário Nacional

Comparativo dos Lançamentos Residenciais

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 9M13	Unidades Lançadas 9M14	Variação %		Unidades Lançadas 9M15	Variação %	
Belo Horizonte	2.416	2.734	↑	13%	1.476	↓	-46%
Cuiabá	N.D.	1.457		N.D.	1.332	↓	-9%
Curitiba	4.151	2.995	↓	-28%	2.448	↓	-18%
Distrito Federal	N.D.	N.D.		N.D.	N.D.		N.D.
Joinville	N.D.	1.345		N.D.	1.942	↑	44%
Maceió	659	0	↓	-100%	1.237		N.D.
Porto Alegre	1.980	2.156	↑	9%	1.563	↓	-28%
Rio de Janeiro	8.361	8.347	↓	0%	4.307	↓	-48%
RM de Fortaleza	3.314	4.630	↑	40%	3.813	↓	-18%
RM de Goiânia	4.728	2.630	↓	-44%	3.315	↑	26%
RM de João Pessoa	5.006	3.546	↓	-29%	3.933	↑	11%
RM de Natal	N.D.	492		N.D.	190	↓	-61%
RM de Recife	5.151	5.351	↑	4%	1.807	↓	-66%
RM de São Paulo	35.207	30.641	↓	-13%	23.324	↓	-24%
Salvador e Região	1.099	2.843	↑	159%	3.021	↑	6%
Vitória e Região	1.547	359	↓	-77%	N.D.		N.D.
Total Ajustado	67.921	62.878	↓	-7%	47.796	↓	-24%

Comparativo das Vendas de Imóveis Residenciais Novos

Região Pesquisada	Unidades Vendidas 9M13	Unidades Vendidas 9M14	Variação %		Unidades Vendidas 9M15	Variação %	
Belo Horizonte	2.107	2.030	↓	-4%	2.135	↑	5%
Cuiabá	N.D.	2.387		N.D.	1.050	↓	-56%
Curitiba	N.D.	3.575		N.D.	3.785	↑	6%
Distrito Federal	N.D.	N.D.		N.D.	1.640		N.D.
Joinville	N.D.	1.359		N.D.	1.014	↓	-25%
Maceió	643	410	↓	-36%	991	↑	142%
Porto Alegre	3.029	2.895	↓	-4%	2.632	↓	-9%
Rio de Janeiro	7.695	5.282	↓	-31%	5.402	↑	2%
RM de Fortaleza	3.753	3.879	↑	3%	3.942	↑	2%
RM de Goiânia	7.232	4.873	↓	-33%	4.586	↓	-6%
RM de João Pessoa	4.054	3.675	↓	-9%	3.686	↑	0%
RM de Natal	N.D.	2.253		N.D.	1.775	↓	-21%
RM de Recife	5.341	4.444	↓	-17%	2.853	↓	-36%
RM de São Paulo	41.411	26.221	↓	-37%	22.993	↓	-12%
Salvador e Região	5.344	4.578	↓	-14%	5.146	↑	12%
Vitória e Região	2.954	2.389	↓	-19%	N.D.		N.D.
Total Ajustado	80.609	58.287	↓	-28%	54.366	↓	-7%

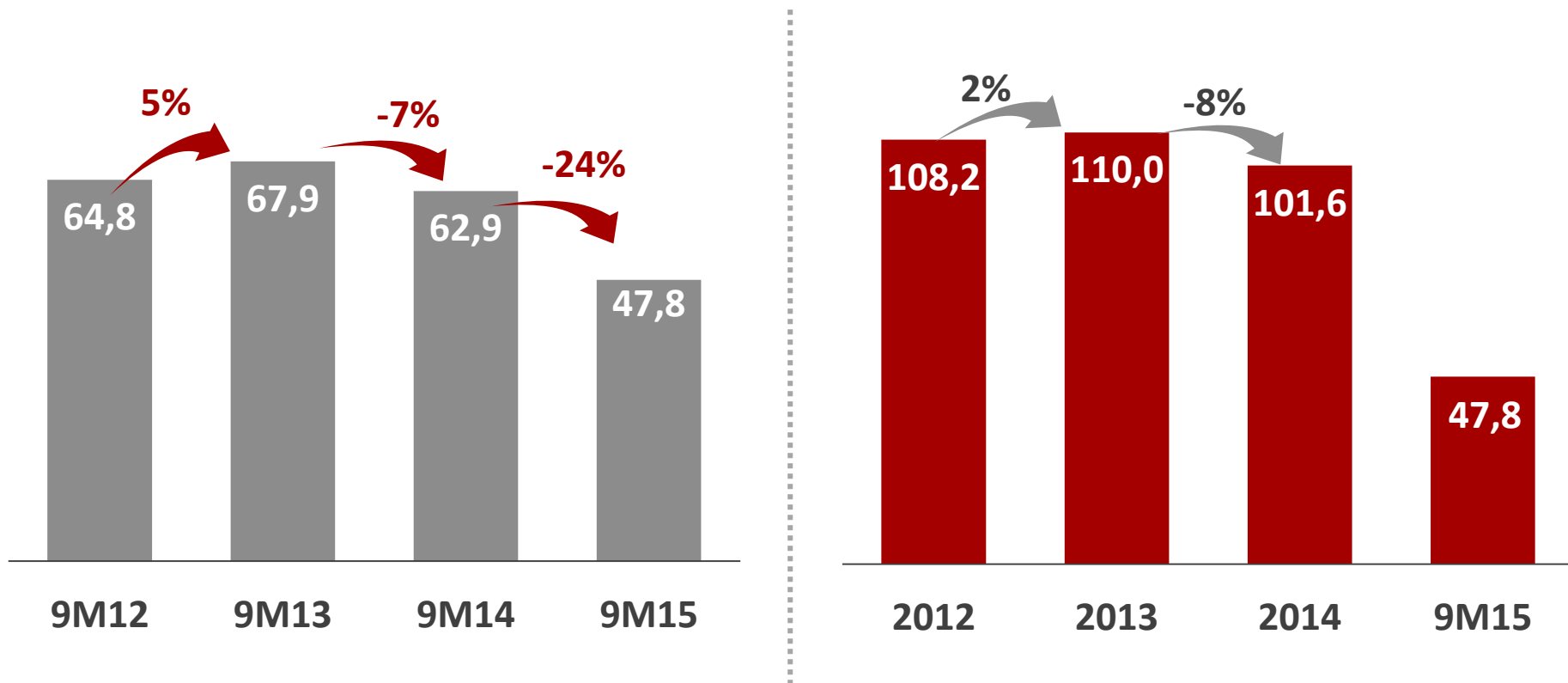
Comparativo dos Lançamentos e Vendas de janeiro a setembro de 2015

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 9M15	Unidades Vendidas 9M15	Diferença de lanços. e vendas
Belo Horizonte	1.476	2.135	-659
Cuiabá	1.332	1.050	282
Curitiba	2.448	3.785	-1.337
Distrito Federal	N.D.	1.640	N.D.
Joinville	1.942	1.014	928
Maceió	1.237	991	246
Porto Alegre	1.563	2.632	-1.069
Rio de Janeiro	4.307	5.402	-1.095
RM de Fortaleza	3.813	3.942	-129
RM de Goiânia	3.315	4.586	-1.271
RM de João Pessoa	3.933	3.686	247
RM de Natal	190	1.775	-1.585
RM de Recife	1.807	2.853	-1.046
RM de São Paulo	23.324	22.993	331
Salvador e Região	3.021	5.146	-2.125
Vitória e Região	N.D.	N.D.	N.D.
Total Ajustado	47.796	54.366	-6.570

Nos 9M15 foram vendidas 6.570 unidades residenciais a mais do que unidades lançadas, indicando uma redução da Oferta Final.

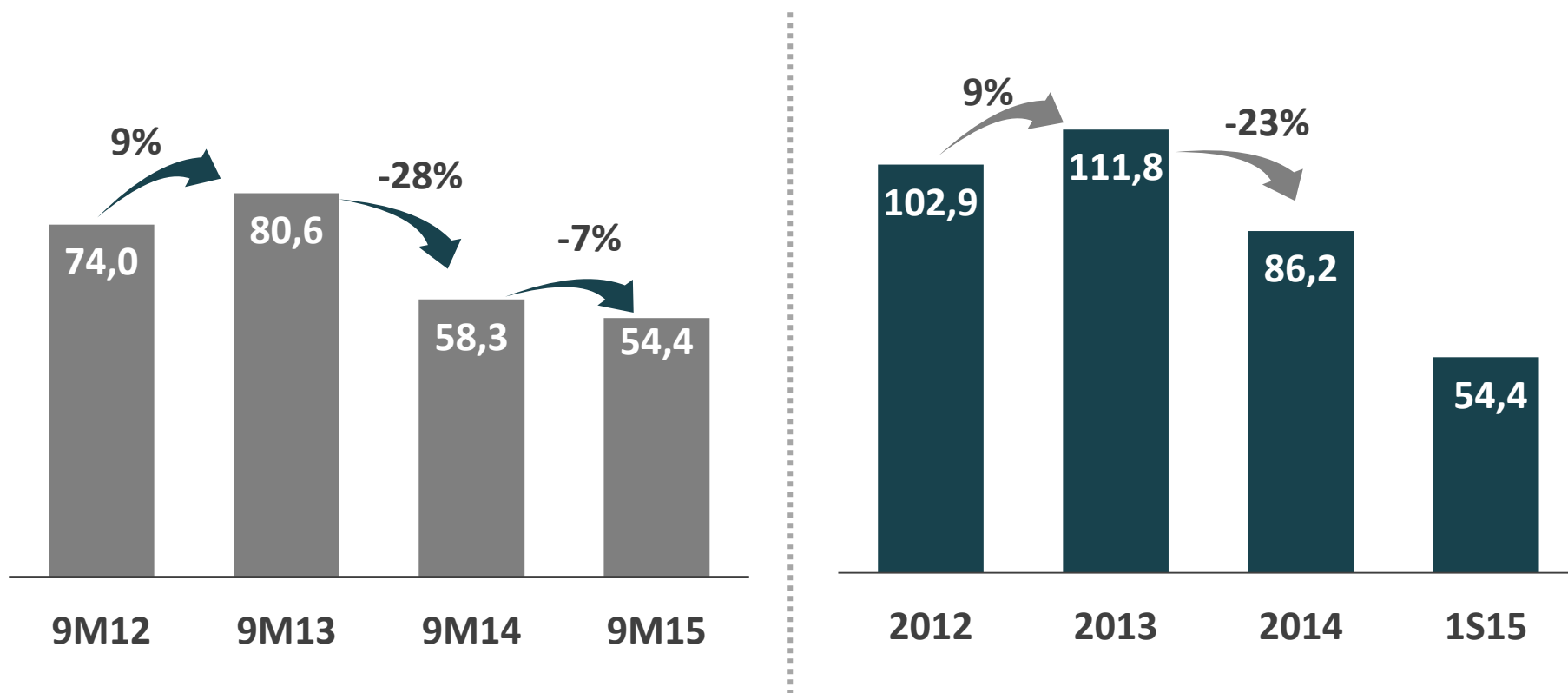
Unidades Residenciais Lançadas

Em mil unidades



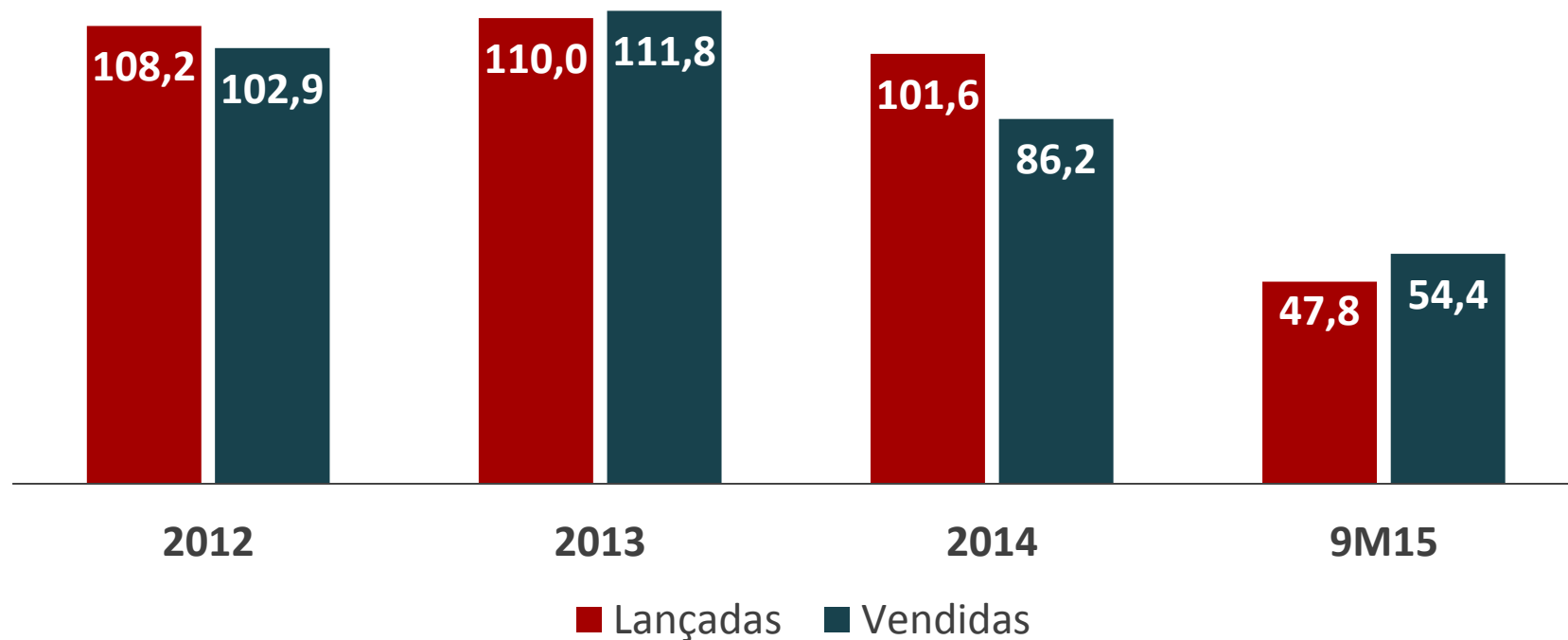
Unidades Residenciais Comercializadas

Em mil unidades



Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Em mil unidades

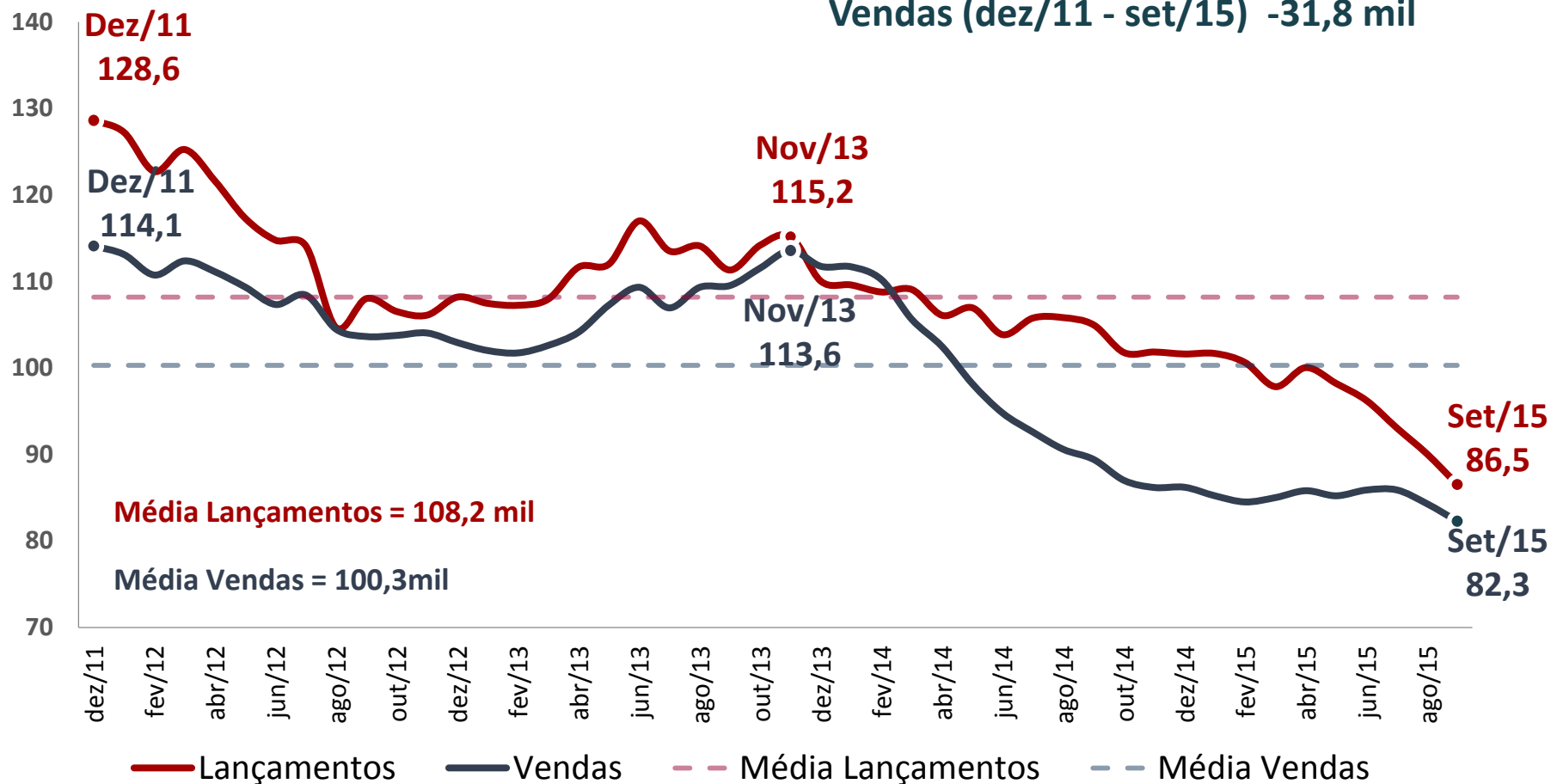


Lançamentos e Vendas Acumulado em 12 Meses

Em mil unidades

Lançamentos (dez/11 - set/15) -42,1 mil

Vendas (dez/11 - set/15) -31,8 mil



Comparativo do IVV médio no ano

Região Pesquisada	IVV Médio 9M13	IVV Médio 9M14	Variação %		IVV Médio 9M15	Variação %	
Belo Horizonte	10,8%	7,2%	↓	-33%	6,8%	↓	-6%
Cuiabá	N.D.	8,0%		N.D.	3,4%	↓	-58%
Curitiba	9,9%	N.D.		N.D.	N.D.		N.D.
Distrito Federal	N.D.	N.D.		N.D.	4,2%		N.D.
Joinville	N.D.	N.D.		N.D.	N.D.		N.D.
Maceió	4,7%	2,7%	↓	-43%	4,8%	↑	78%
Porto Alegre	7,1%	8,2%	↑	15%	9,1%	↑	11%
Rio de Janeiro	10,9%	6,7%	↓	-39%	6,1%	↓	-9%
RM de Fortaleza	6,8%	6,1%	↓	-10%	4,7%	↓	-23%
RM de Goiânia	7,0%	5,3%	↓	-24%	5,2%	↓	-2%
RM de João Pessoa	6,2%	5,7%	↓	-8%	5,7%	↓	-1%
RM de Natal	N.D.	5,0%		N.D.	4,5%	↓	-10%
RM de Recife	11,6%	7,4%	↓	-36%	4,6%	↓	-38%
RM de São Paulo	12,2%	7,4%	↓	-39%	5,5%	↓	-26%
Salvador e Região	6,3%	7,2%	↑	14%	8,1%	↑	13%
Vitória e Região	8,3%	7,6%	↓	-8%	N.D.		N.D.
Média Ajustada	8,4%	6,4%	↓	-24%	6,1%	↓	-5%

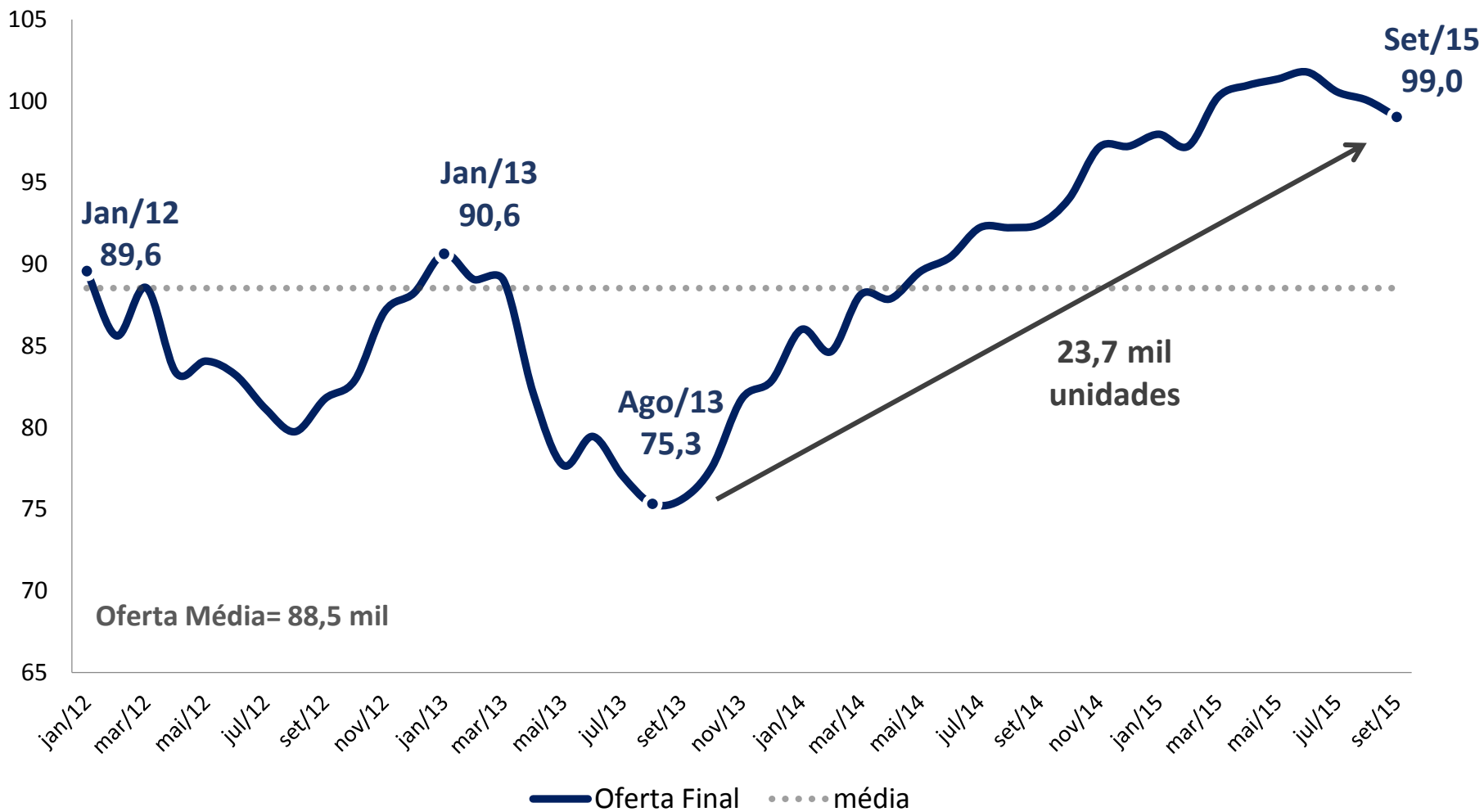
Comparativo da Oferta Atual

Região Pesquisada	Oferta Final Setembro/2013	Oferta Final Setembro/2014	Variação %		Oferta Final Setembro/2015	Variação %	
Belo Horizonte	2.174	3.323	↑	53%	2.842	↓	-14%
Cuiabá	3.413	2.816	↓	-17%	3.438	↑	22%
Curitiba	N.D.	N.D.		N.D.	10.362		N.D.
Distrito Federal	N.D.	N.D.		N.D.	4.663		N.D.
Joinville	N.D.	2.527		N.D.	3.088	↑	22%
Maceió	1.430	1.716	↑	20%	2.319	↑	35%
Porto Alegre	3.976	3.635	↓	-9%	2.815	↓	-23%
Rio de Janeiro	6.717	8.667	↑	29%	8.783	↑	1%
RM de Fortaleza	N.D.	7.093		N.D.	9.277	↑	31%
RM de Goiânia	10.469	9.342	↓	-11%	8.951	↓	-4%
RM de João Pessoa	7.348	7.259	↓	-1%	7.530	↑	4%
RM de Natal	5.559	4.687	↓	-16%	4.384	↓	-6%
RM de Recife	5.740	7.078	↑	23%	6.853	↓	-3%
RM de São Paulo	30.412	38.018	↑	25%	43.233	↑	14%
Salvador e Região	7.350	6.329	↓	-14%	6.425	↑	2%
Vitória e Região	4.061	3.207	↓	-21%	N.D.		N.D.
Total Ajustado	75.616	92.460	↑	22%	99.028	↑	7%

* A RM de Fortaleza não foi considerada no total em oferta em 2013

Oferta Disponível

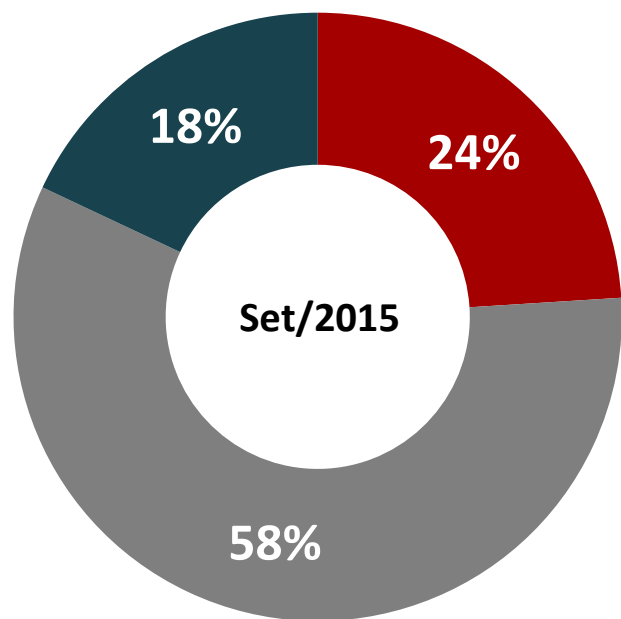
Em mil unidades



Oferta por Fase de Obra

No gráfico foram considerados os dados das entidades que segmentam a pesquisa por fase de obra, que são as regiões de:

■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos



- Belo Horizonte;
- Distrito Federal;
- Maceió;
- Porto Alegre;
- Rio de Janeiro;
- RM de Fortaleza;
- RM de Goiânia;
- RM de João Pessoa;
- RM de Natal;
- RM de Recife;
- Salvador e Região.

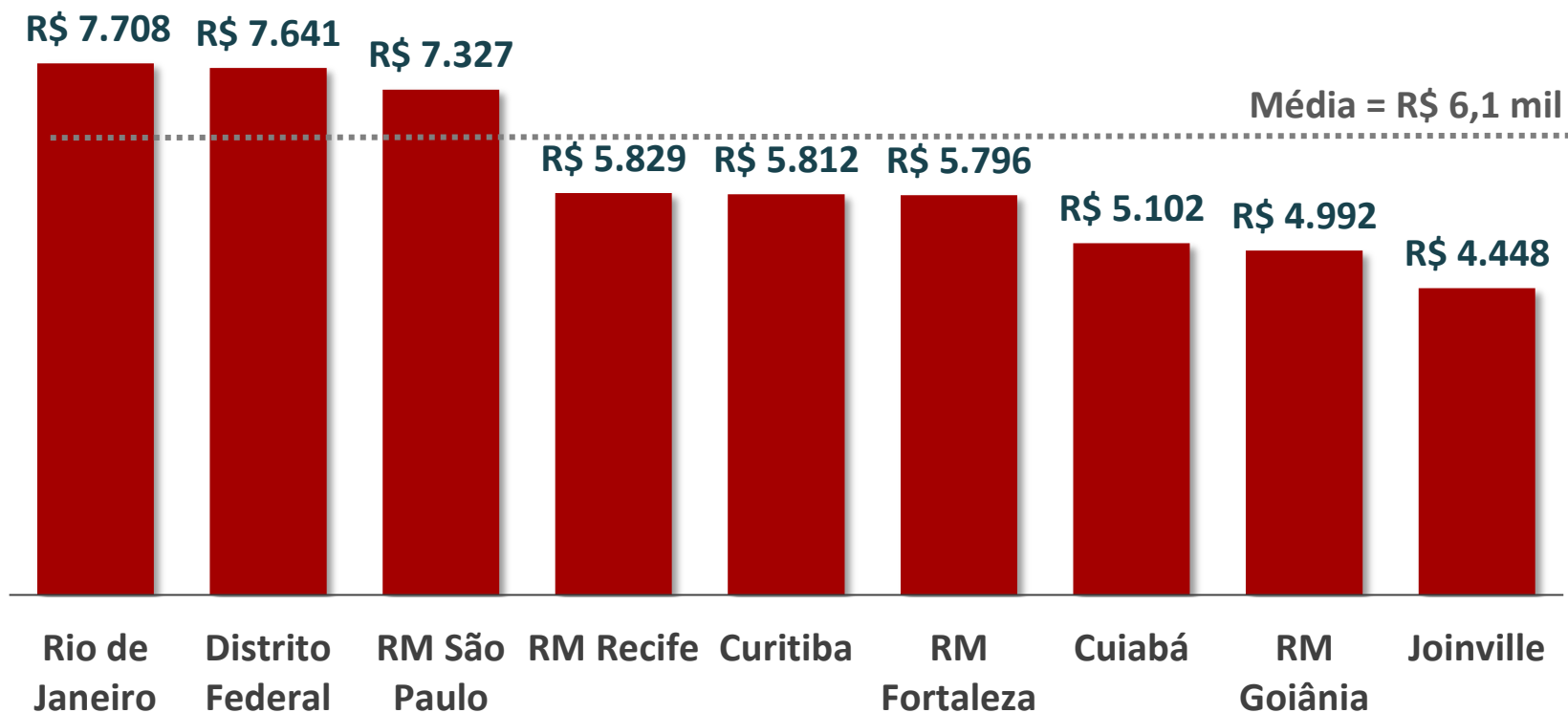
Essas regiões somam 64,0 mil unidades em oferta, o que equivale a 65% do total ofertado (99 mil unidades).

Oferta por Fase de Obra – Setembro/2015

Região Pesquisada	Oferta Final Set/2015	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Belo Horizonte	2.842	19%	62%	19%
Distrito Federal**	4.663	13%	55%	32%
Maceió*	2.425	28%	67%	5%
Porto Alegre	2.815	25%	60%	15%
Rio de Janeiro	8.783	20%	61%	19%
RM de Fortaleza	9.277	16%	71%	12%
RM de Goiânia	8.951	28%	53%	19%
RM de João Pessoa	7.624	22%	61%	17%
RM de Natal*	3.314	21%	50%	28%
RM de Recife	6.853	32%	58%	10%
Salvador e Região	6.425	39%	42%	19%
Total	63.972	24%	58%	18%

- RM Natal – alguns empreendimentos não informam a fase de obra
- Maceió – Oferta inicial de setembro

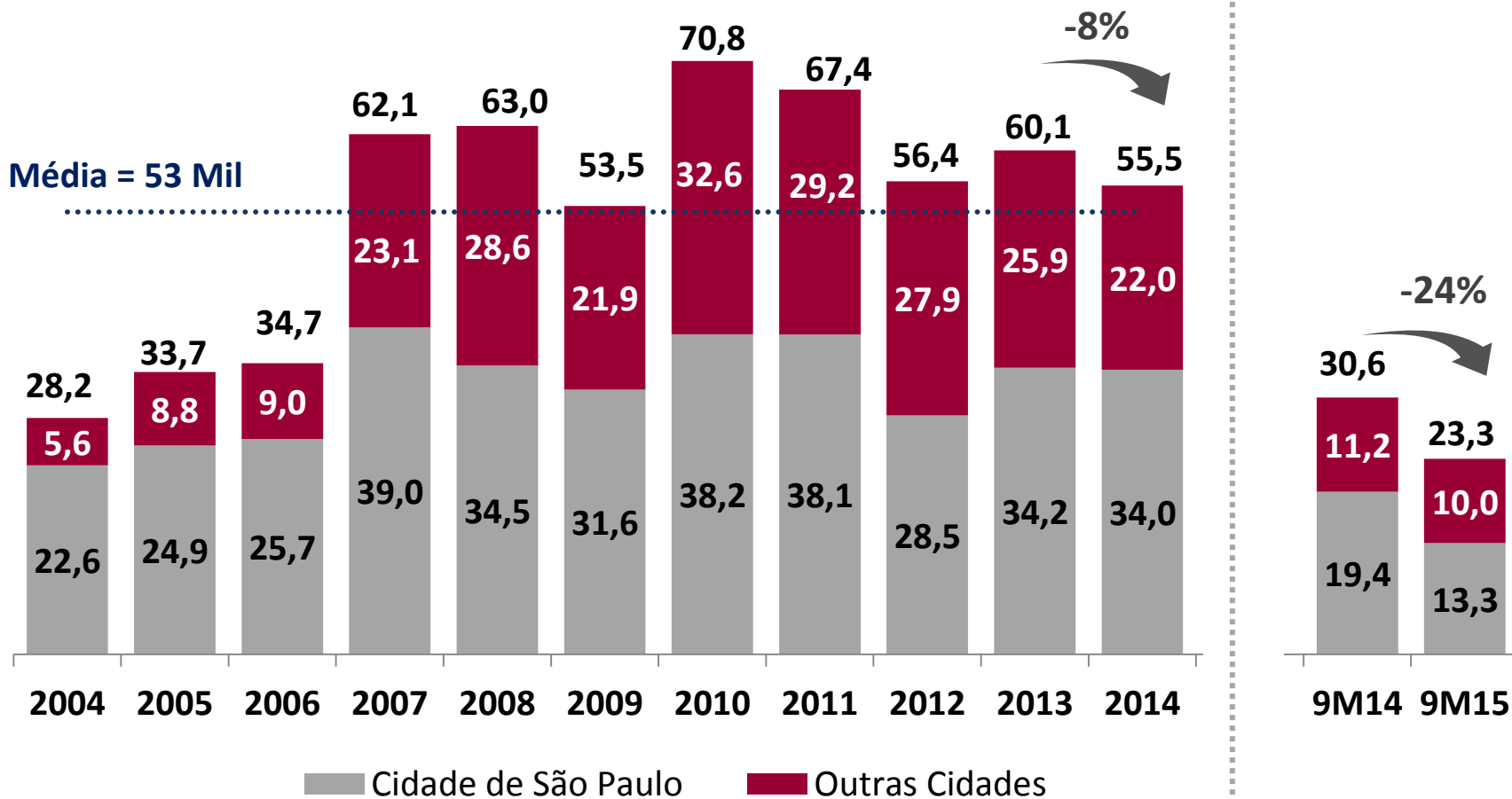
Preço Médio – M² de Área Privativa – Setembro/2015



Mercado RMSP

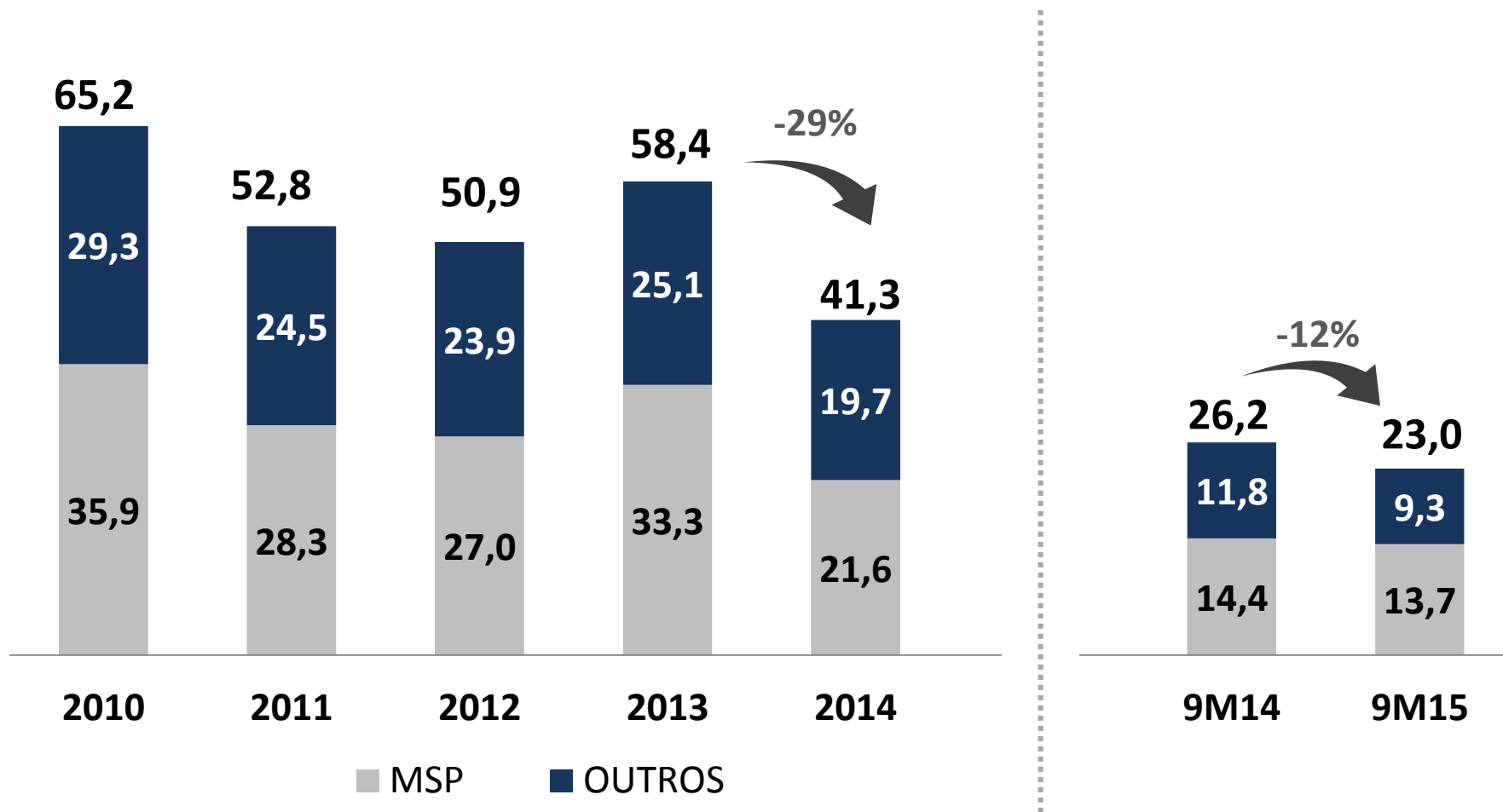
Lançamentos de Imóveis Residenciais - RMSP

Mil Unidades



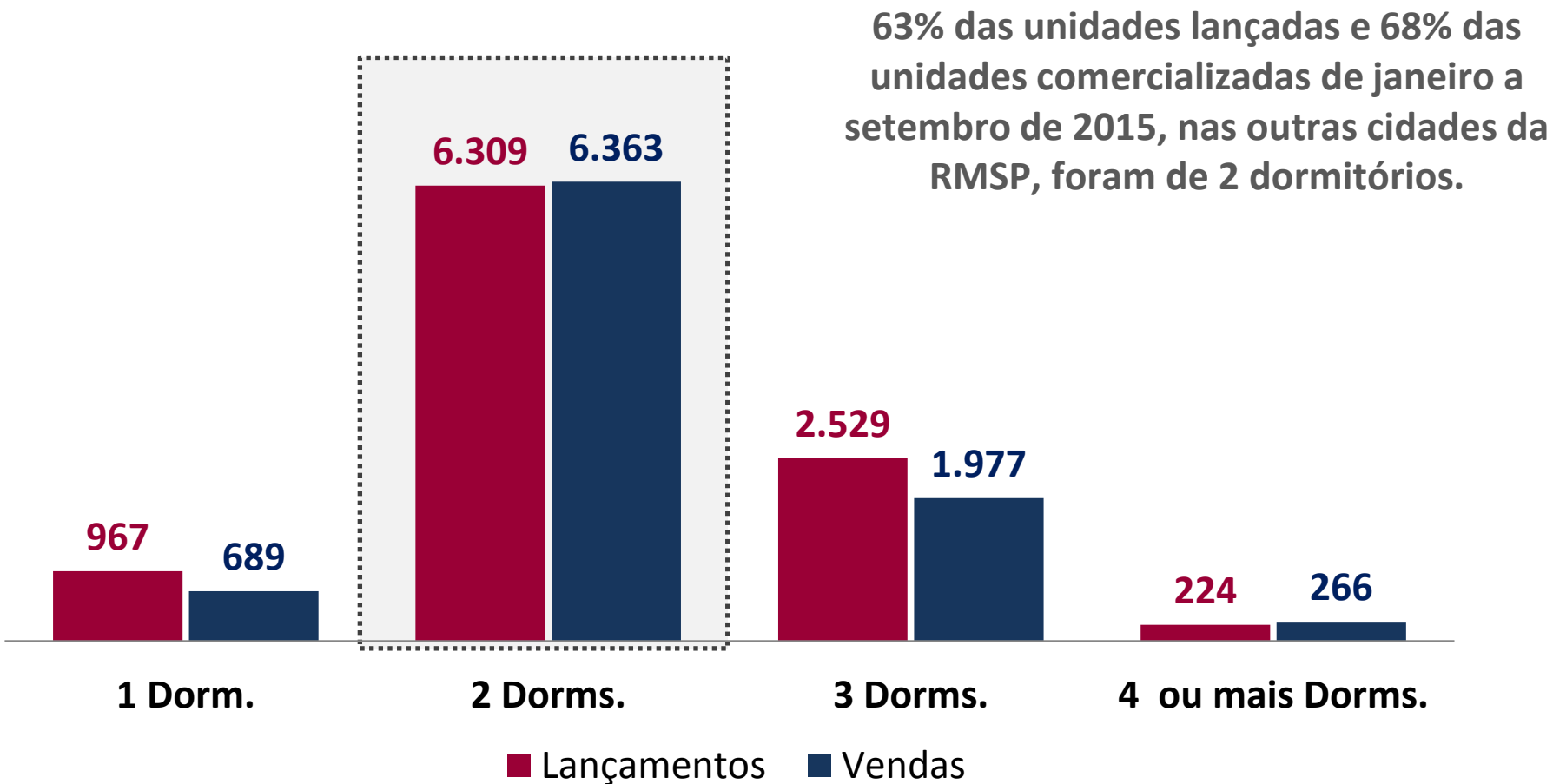
Vendas de Imóveis Residenciais - RMSP

Mil Unidades



Lançamentos e Vendas por Tipologia – janeiro a setembro 2015

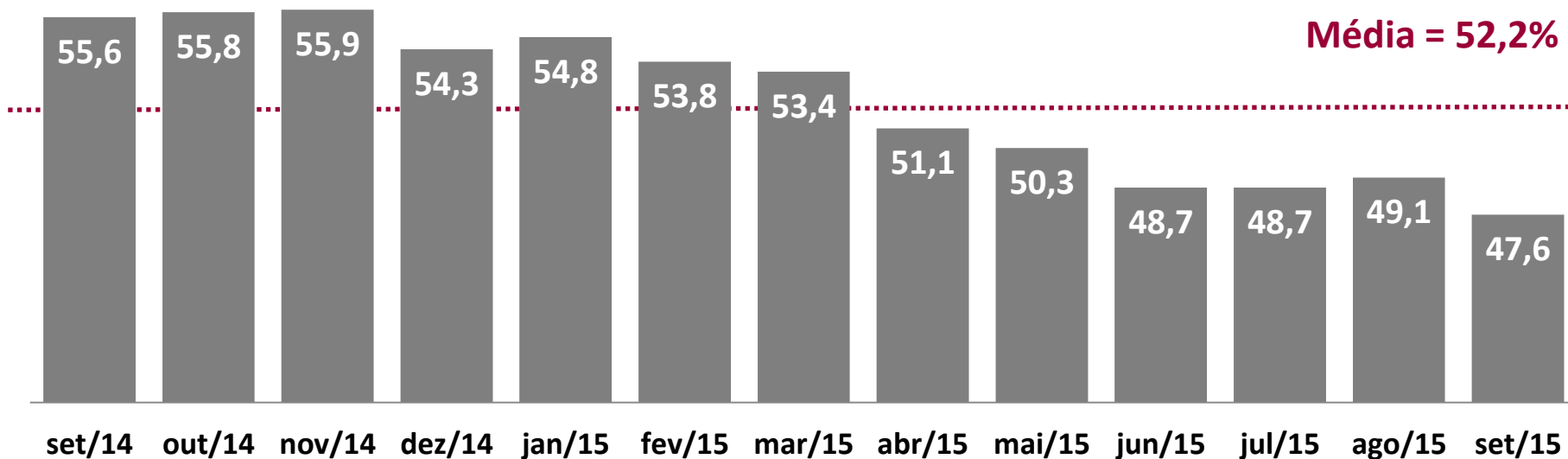
RMSP – Outras Cidades



VSO Acumulado em 12 meses

Em %

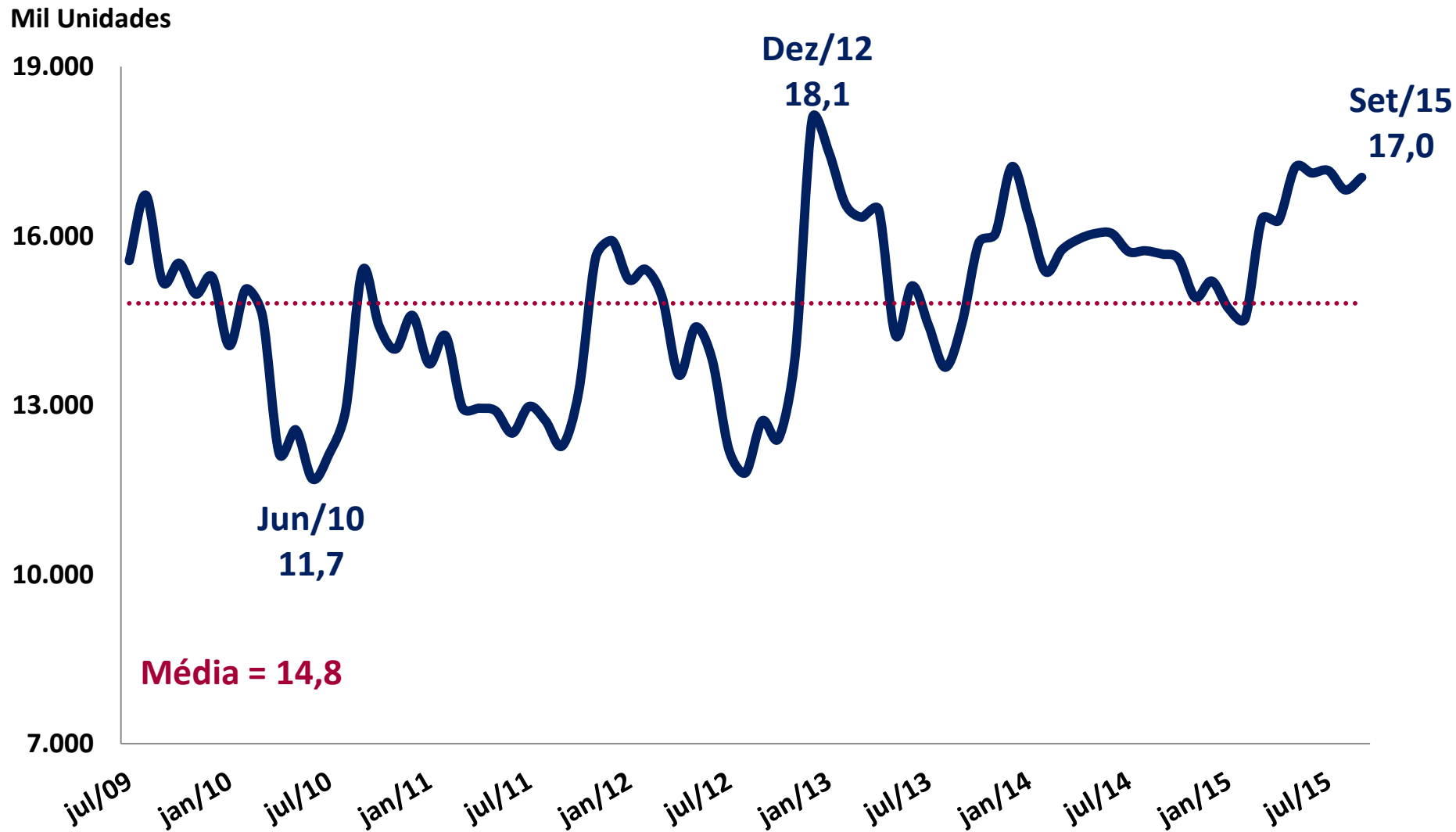
RMSP – Outras Cidades



$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV-DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

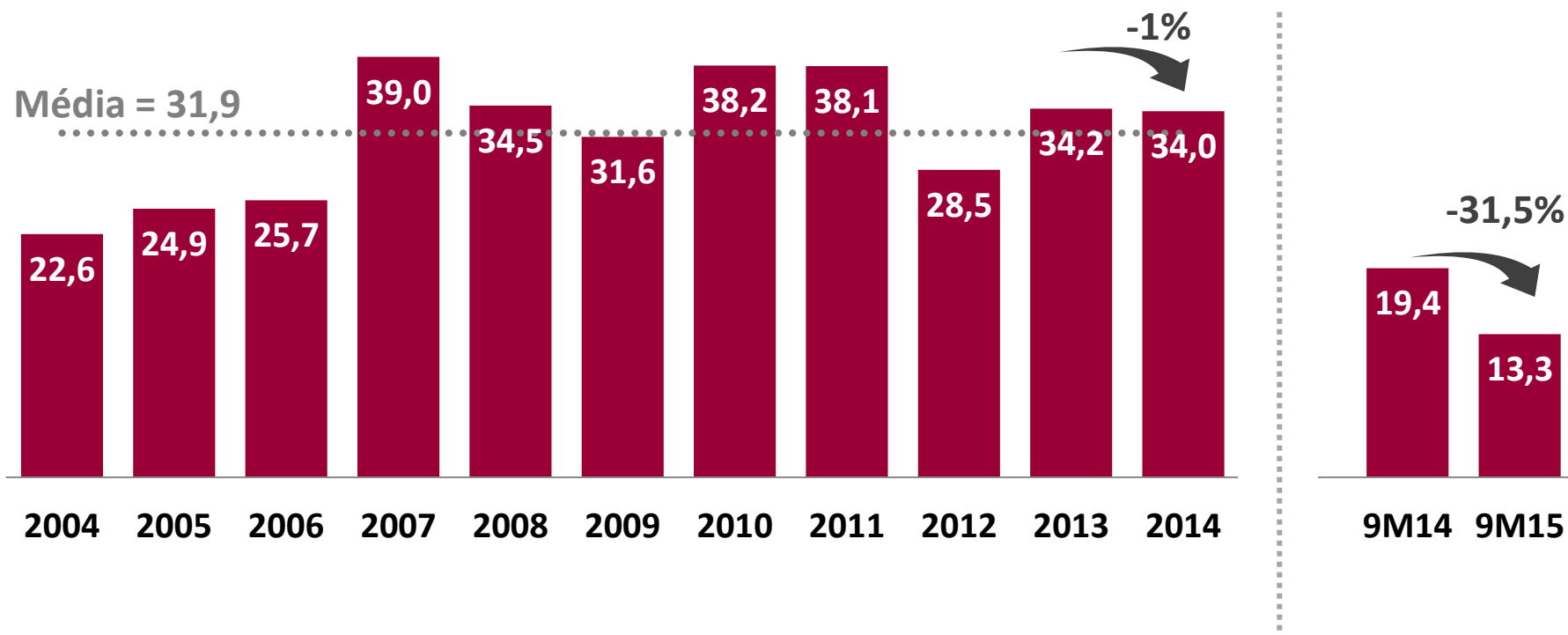
Oferta Final – Outras Cidades



Mercado Cidade de São Paulo

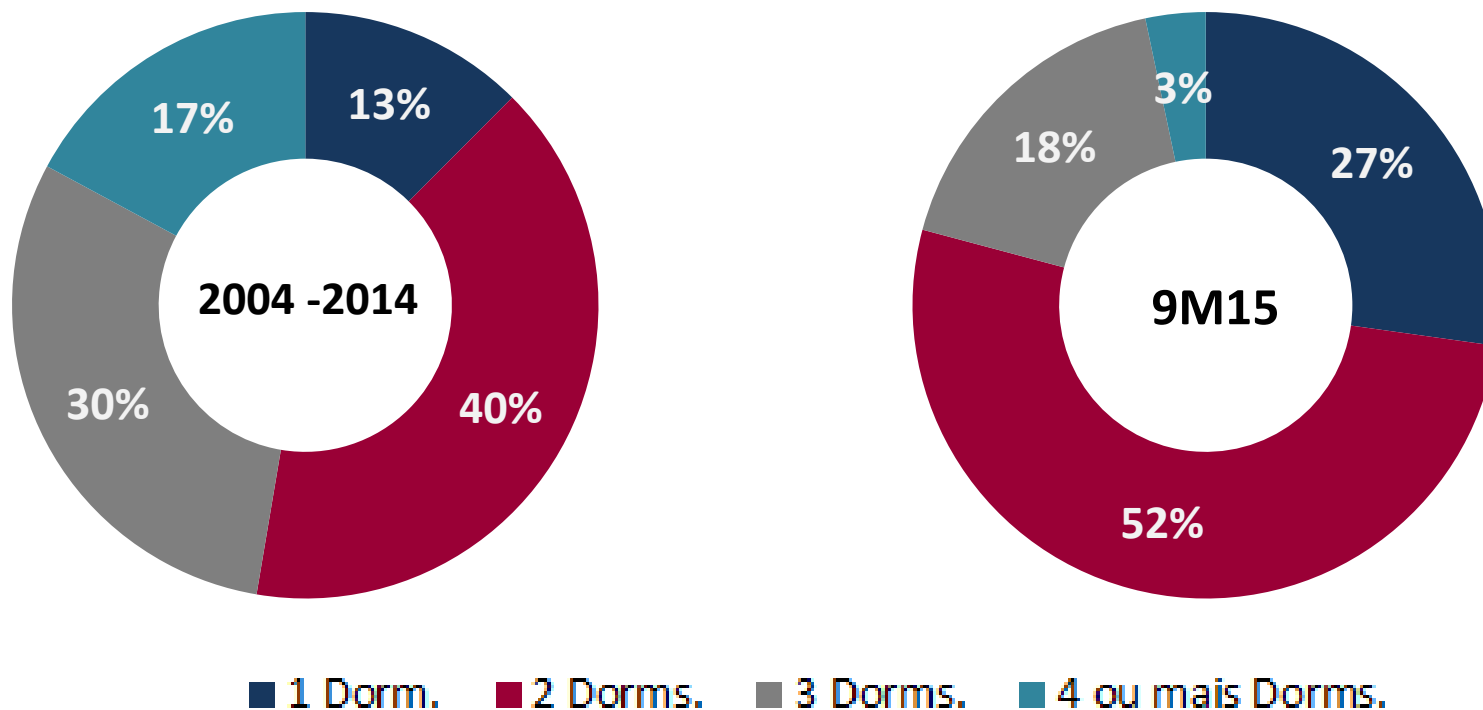
Lançamentos de Imóveis Residenciais – Cidade de São Paulo

Mil Unidades



Unidades Lançadas - Participação por Tipologia

Cidade de São Paulo

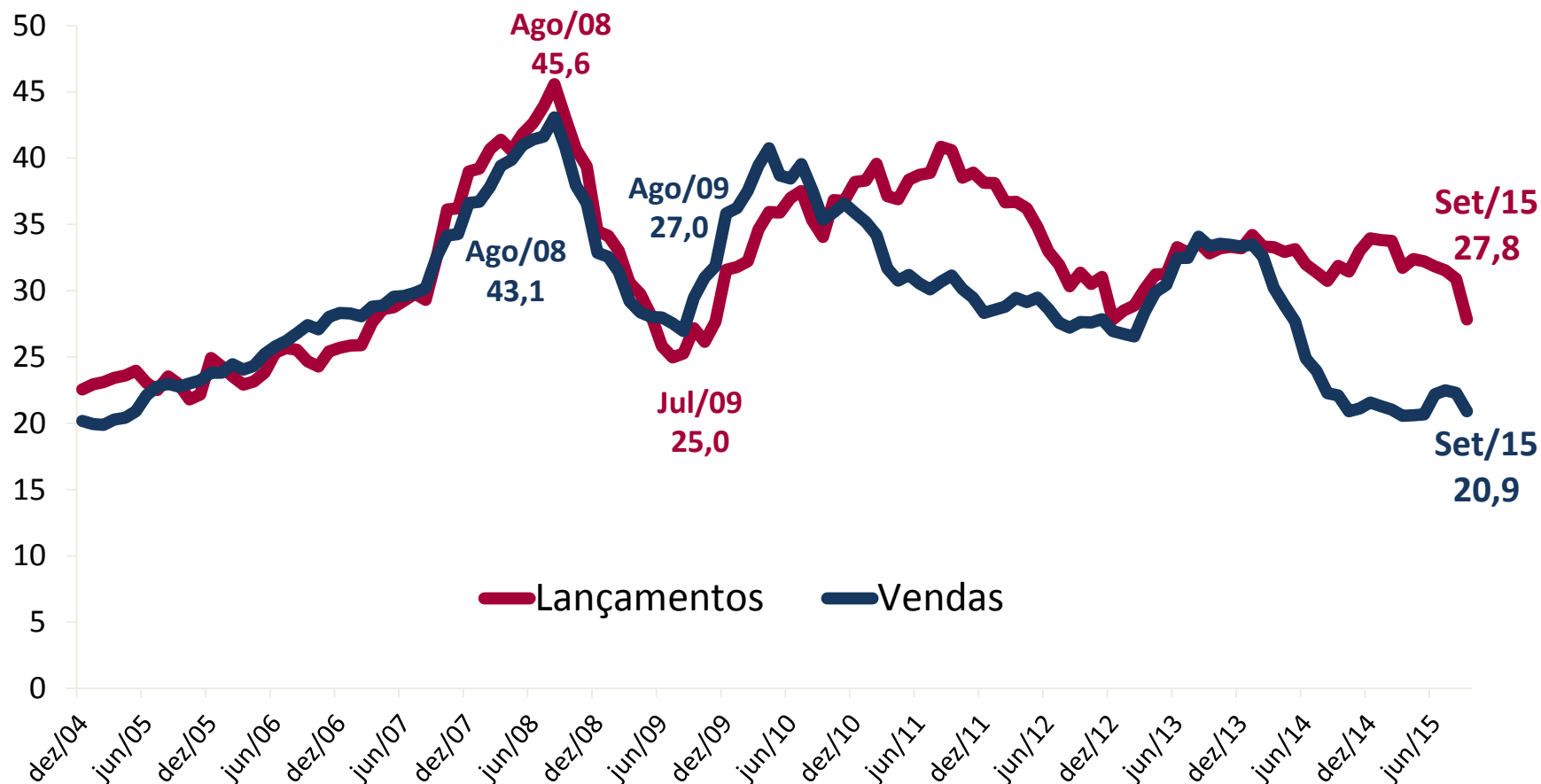


De janeiro a setembro de 2015, 79% das unidades lançadas tinham até 2 dormitórios. Do total lançado de 2004 a 2014, 53% dos imóveis eram dessas tipologias.

Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses

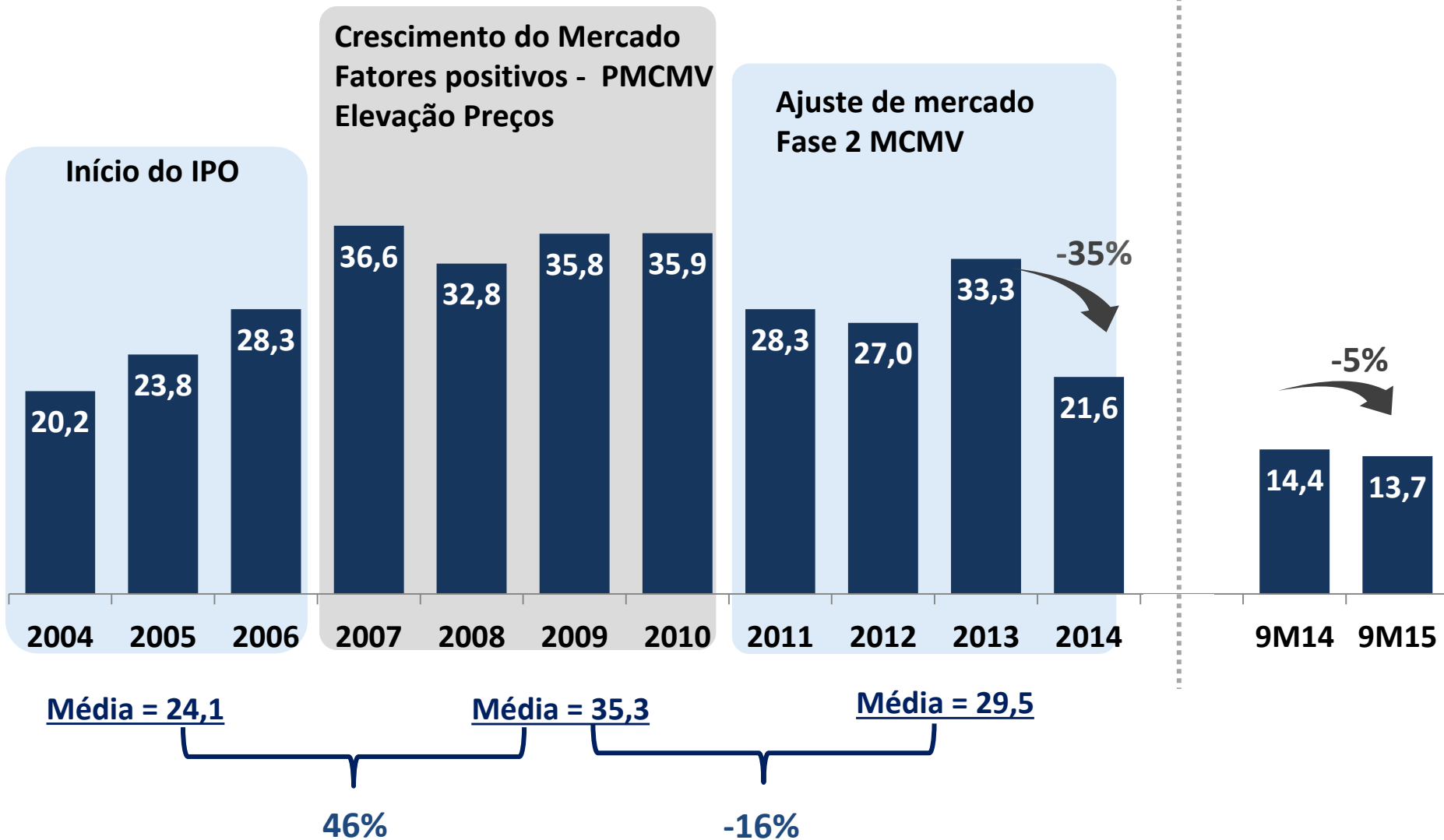
Mil Unidades



Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

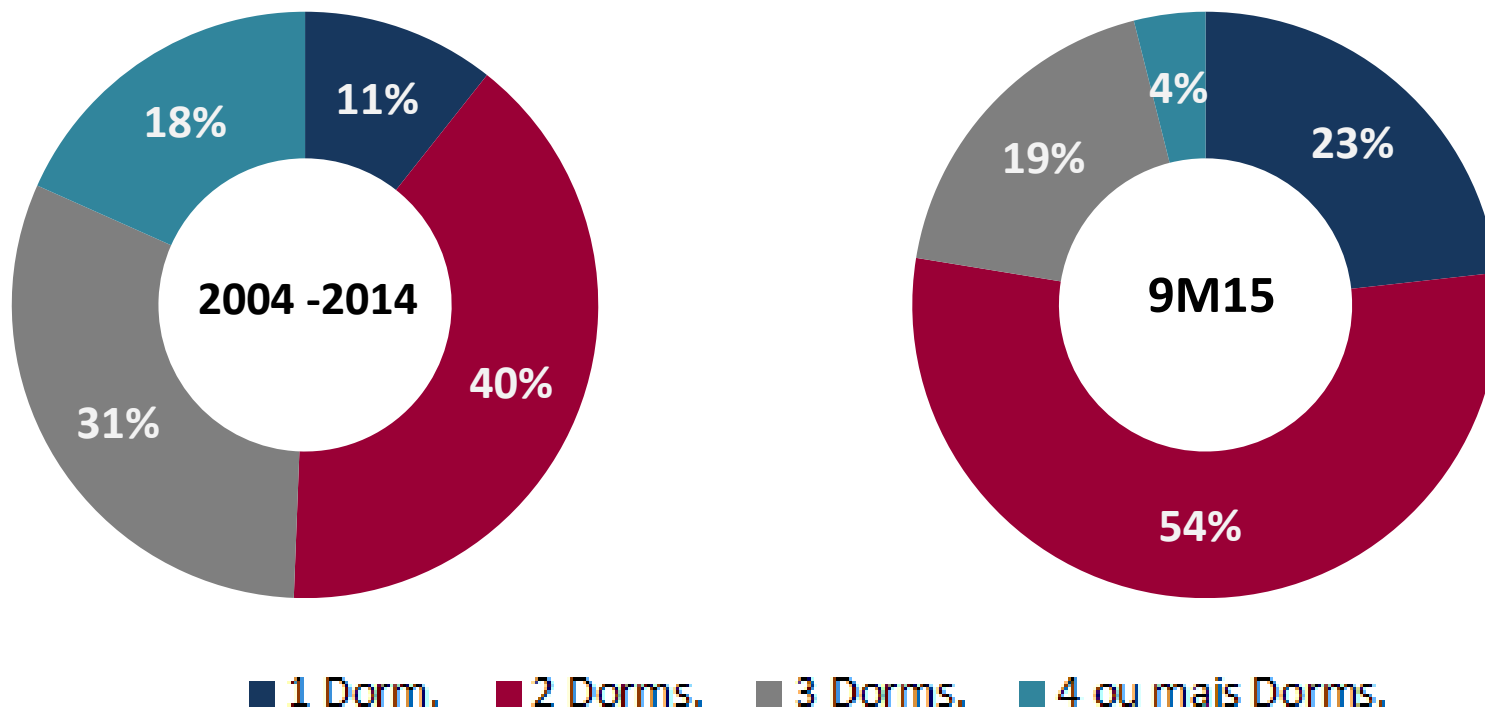
Cidade de São Paulo

Mil Unidades



Unidades Vendidas - Participação por Tipologia

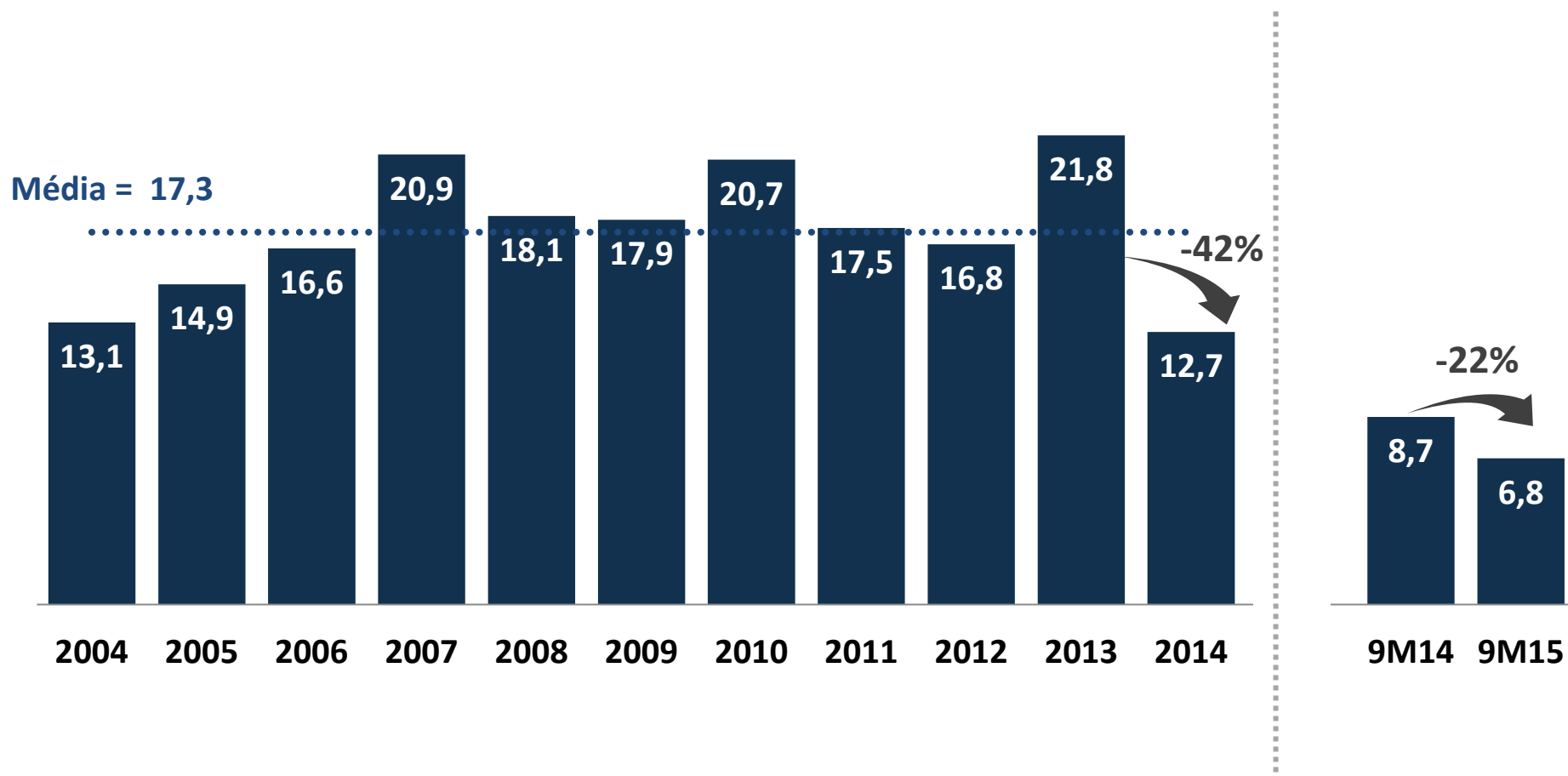
Cidade de São Paulo



As unidades de 1 ou 2 dormitórios representaram 77% do total vendido em 2015.

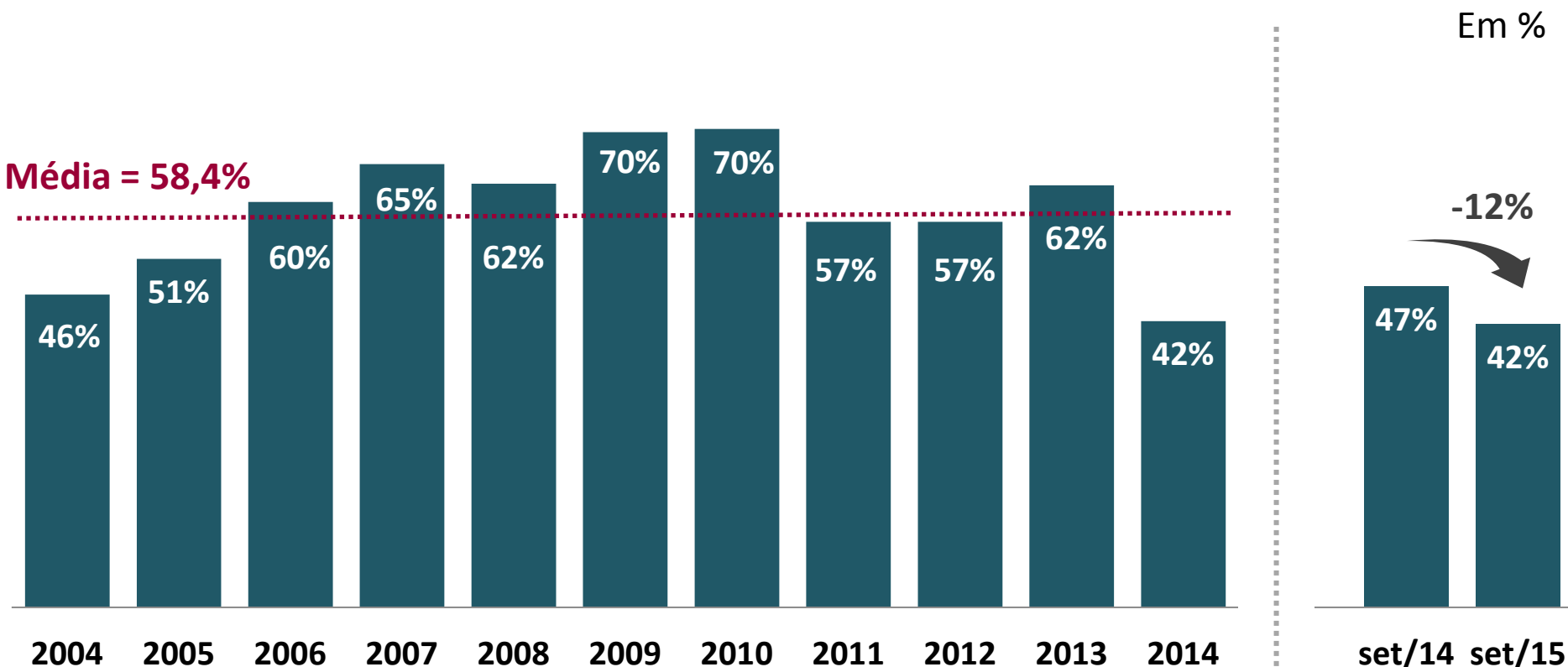
VGV – Valor Global de Vendas

Cidade de São Paulo – Em R\$ Bilhões



Atualizado pelo INCC-DI de Setembro/2015

VSO – Acumulado 12 meses

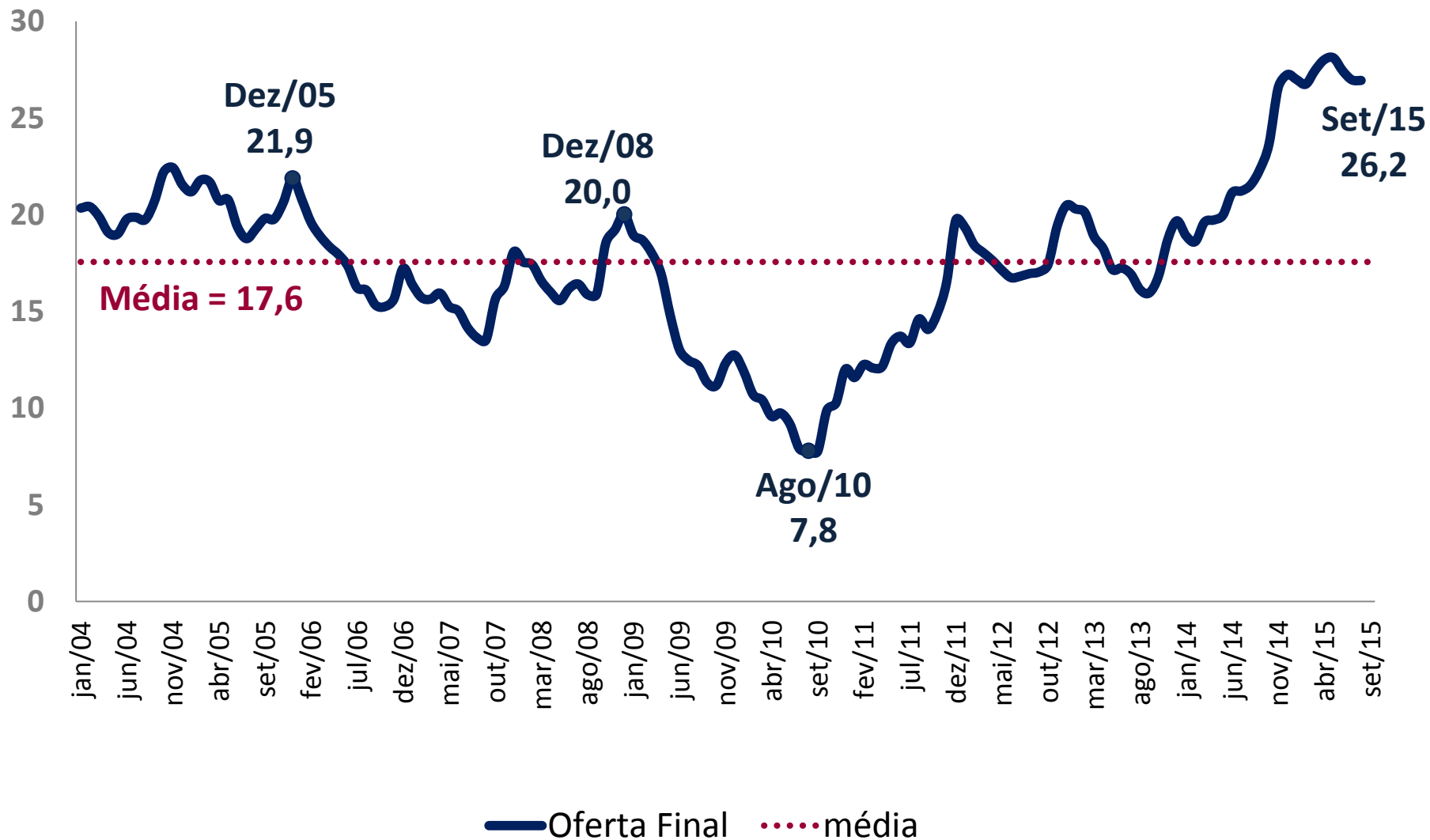


$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV - DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

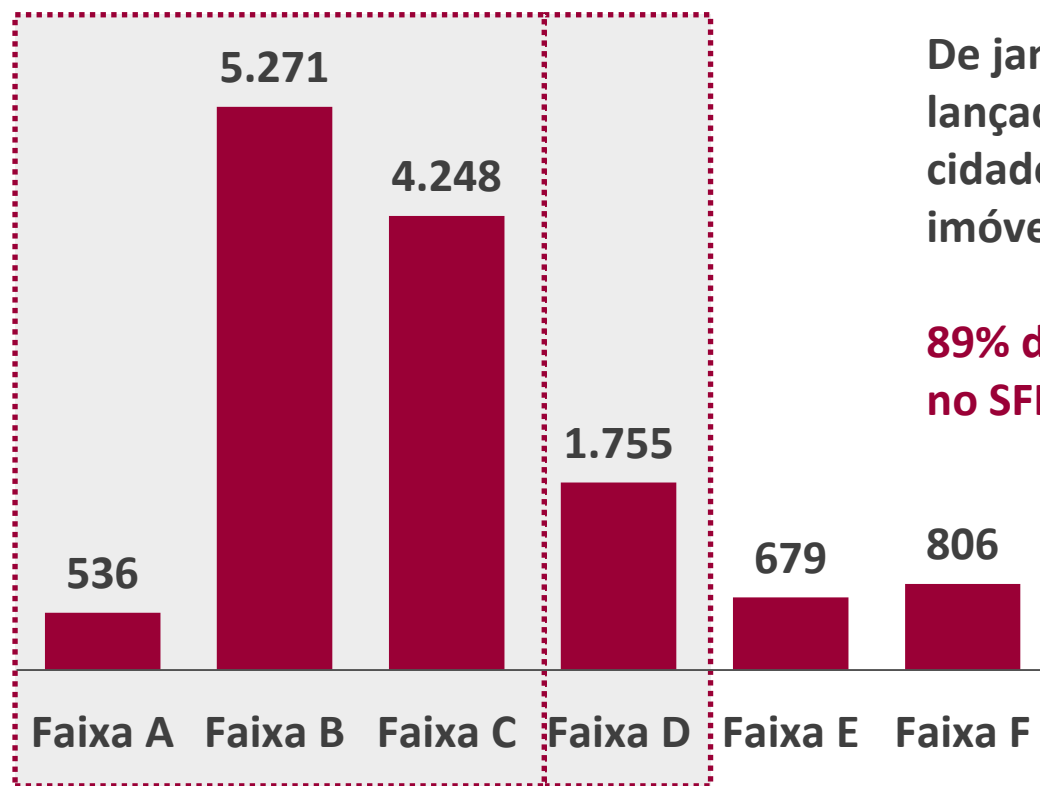
Oferta Final – Cidade de São Paulo

Mil Unidades



Faixas de Preço

Lançamentos por Faixa de Preço – janeiro a setembro 2015



De janeiro a setembro de 2015 foram lançadas 13.295 unidades residenciais na cidade de São Paulo, das quais 76% foram imóveis de até R\$ 500 mil.

89% das unidades estavam enquadradas no SFH.

A- até R\$ 190 mil

B- entre R\$ 190 e R\$ 350 mil

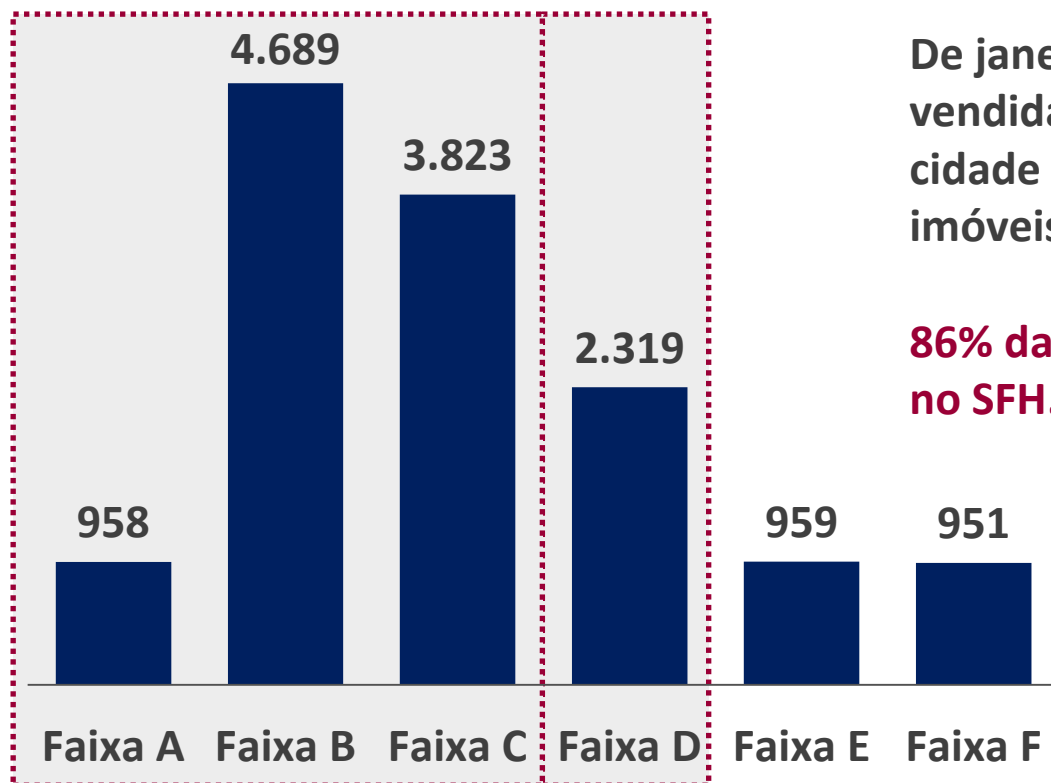
C- entre R\$ 350 e R\$ 500 mil

D- entre R\$ 500 e R\$ 750 mil

E- entre R\$ 750 e R\$ 1 milhão

F- acima de R\$ 1 milhão

Unidades vendidas por faixa de preço – janeiro a setembro 2015



De janeiro a setembro de 2015 foram vendidas 13.698 unidades residenciais na cidade de São Paulo, das quais 69% foram imóveis de até R\$ 500 mil.

86% das unidades estavam enquadradas no SFH.

A- até R\$ 190 mil

B- entre R\$ 190 e R\$ 350 mil

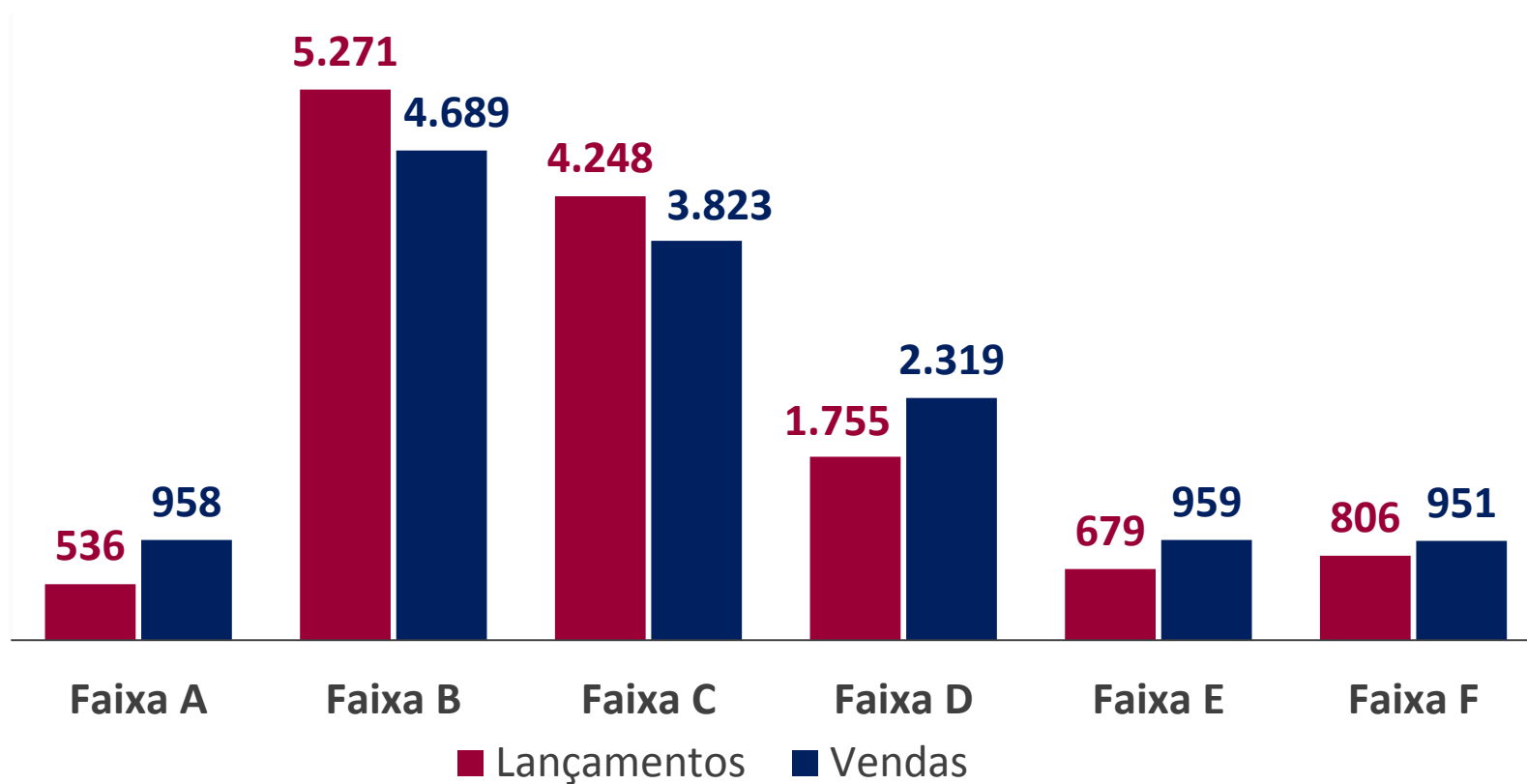
C- entre R\$ 350 e R\$ 500 mil

D- entre R\$ 500 e R\$ 750 mil

E- entre R\$ 750 e R\$ 1 milhão

F- acima de R\$ 1 milhão

Unidades lançadas e vendidas por faixa de preço – 9M15



A- até R\$ 190 mil

B- entre R\$ 190 e R\$ 350 mil

C- entre R\$ 350 e R\$ 500 mil

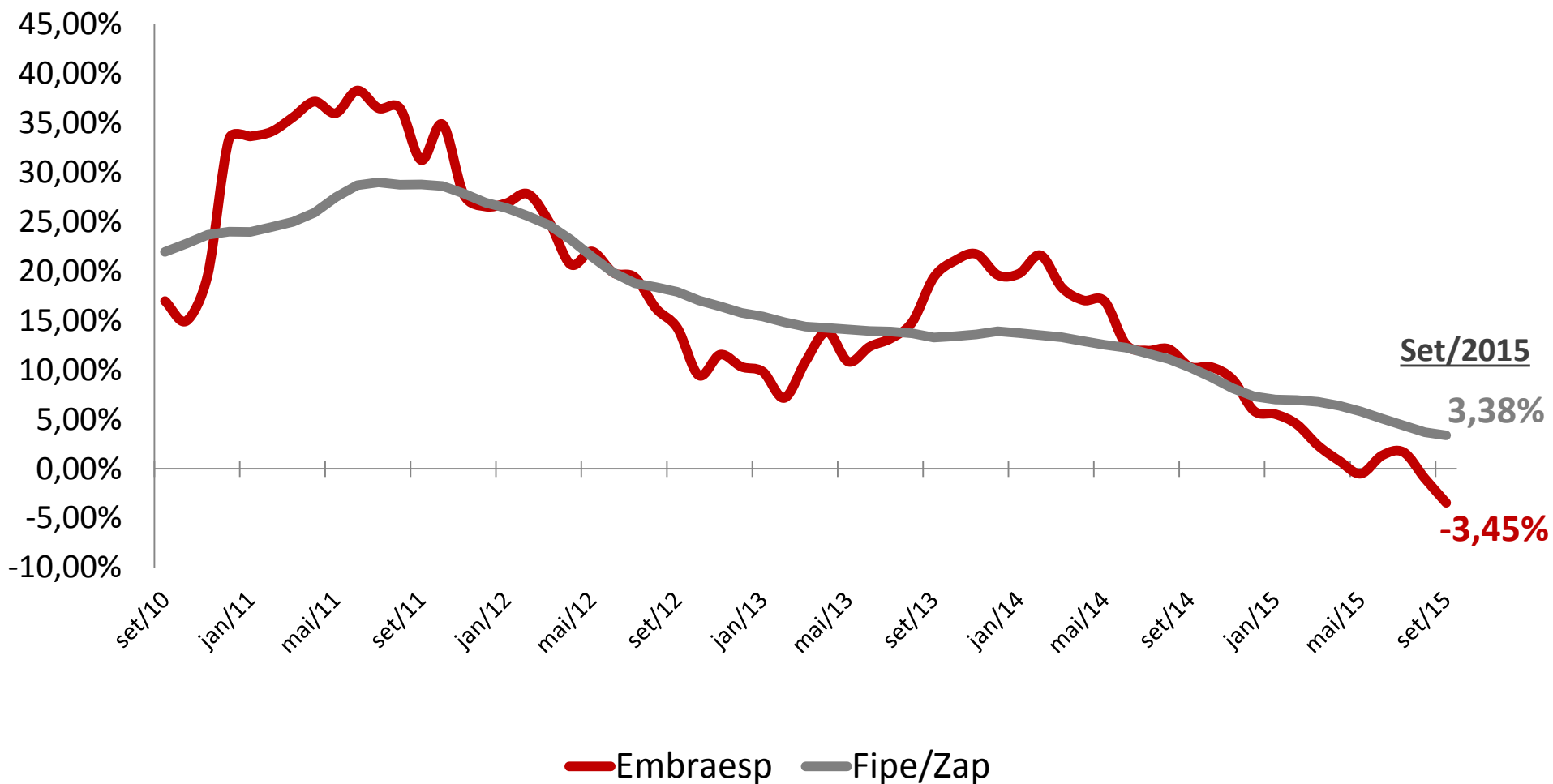
D- entre R\$ 500 e R\$ 750 mil

E- entre R\$ 750 e R\$ 1 milhão

F- acima de R\$ 1 milhão

Preço Médio

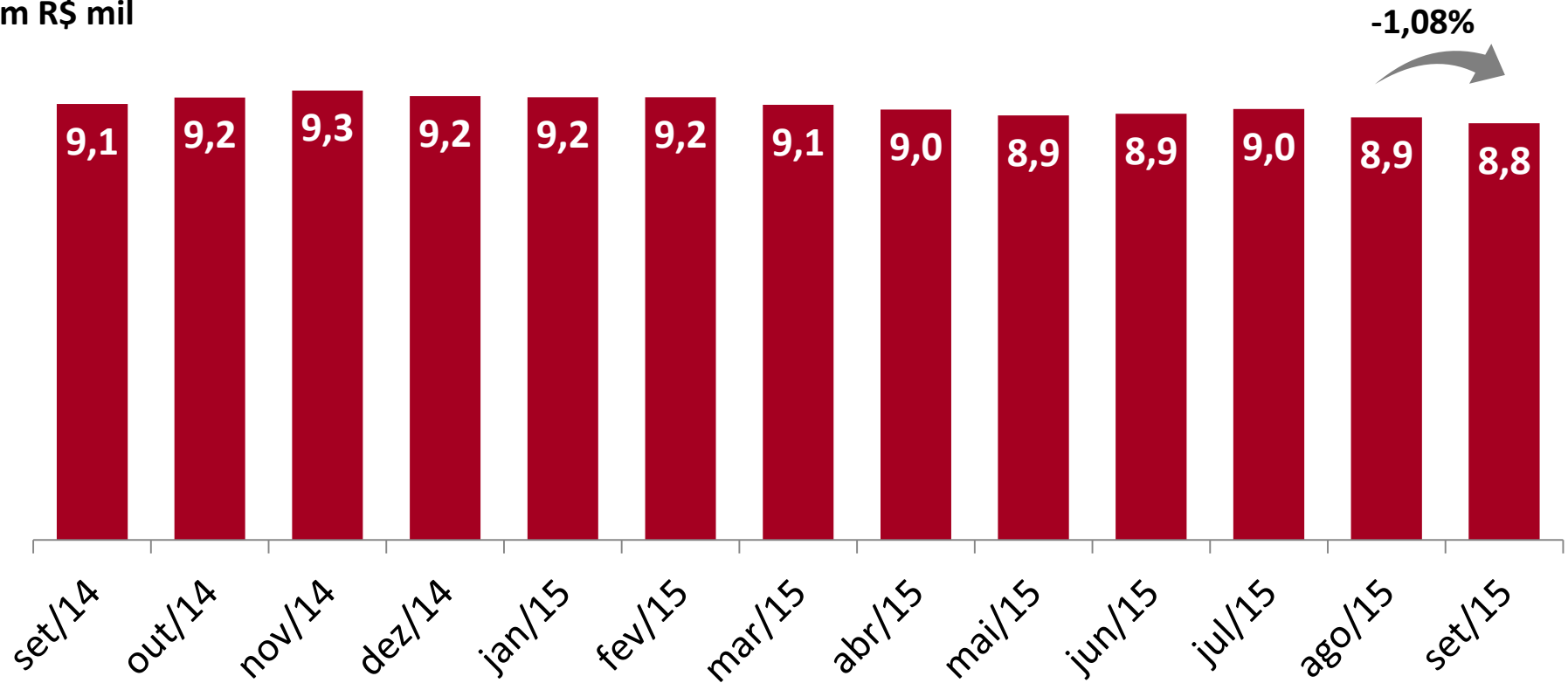
Comparativo da variação de 12 meses da Embraesp x FIPE/ZAP



Preço médio mensal – m² área útil

Município de São Paulo - Imóveis Residenciais Verticais Novos, acumulado 12 meses

Em R\$ mil

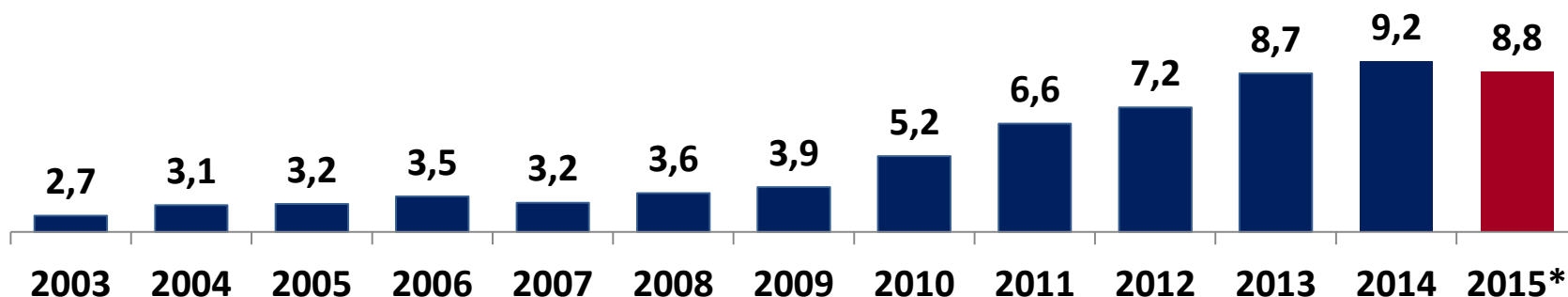


-1,08%

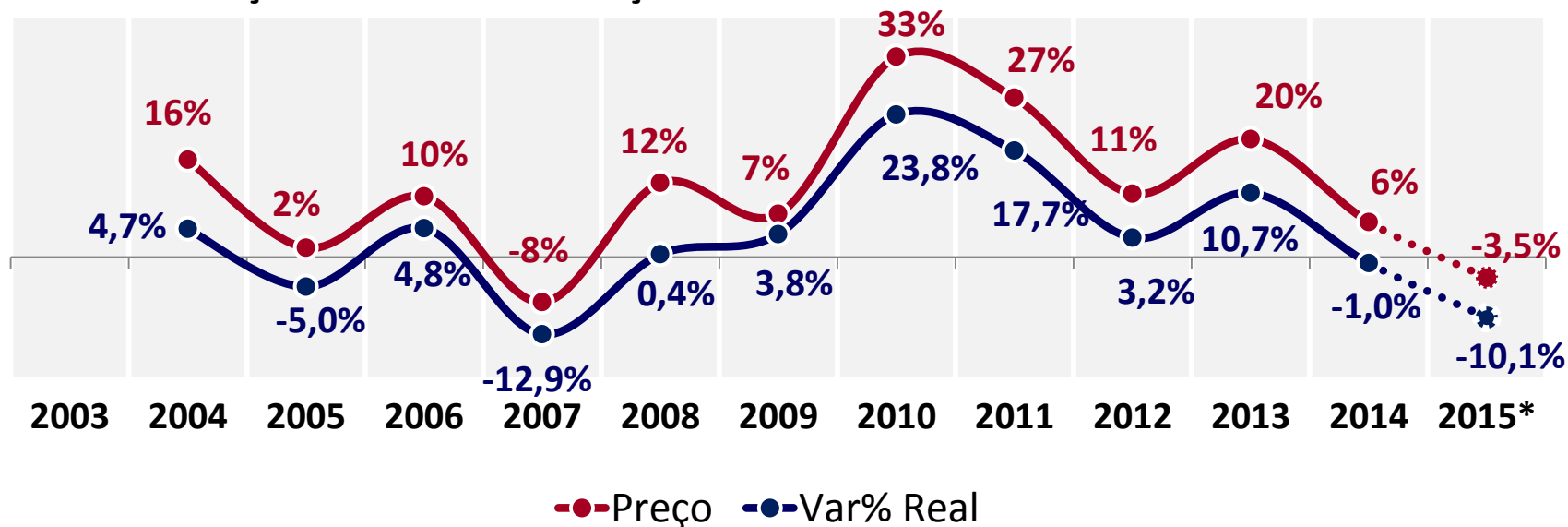


Preço médio anual da Embraesp por m² de área útil

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos



Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior

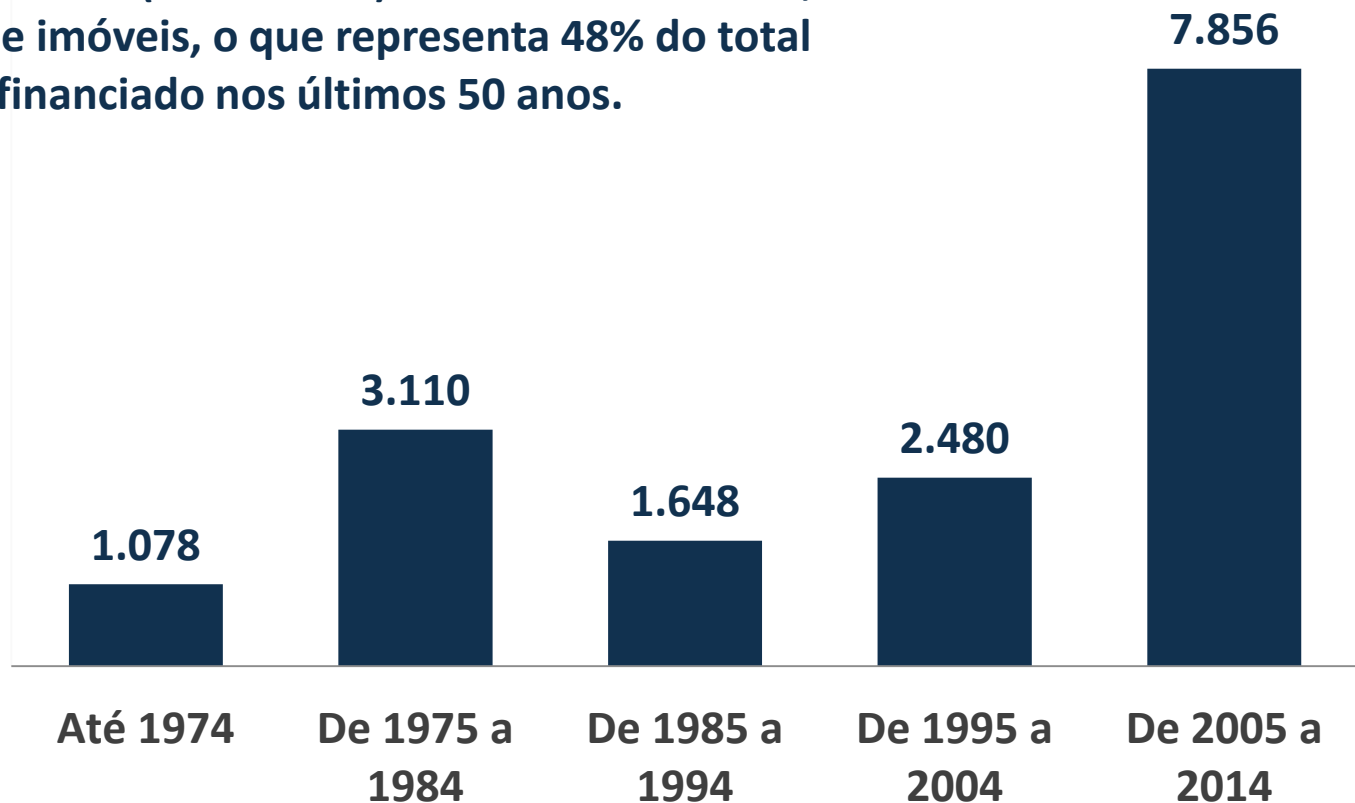


Fontes de Recursos e Demanda

Imóveis Financiados com Recursos do FGTS e SBPE

Em mil unidades

Na última década (2005-2014) foram financiadas 7,9 milhões de imóveis, o que representa 48% do total financiado nos últimos 50 anos.



Entendendo os Recursos de Financiamento

Poupança – SBPE



- 1 O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo “sustentou” os financiamentos por 50 anos, até 2014;
- 2 A falta de atratividade da poupança vem propiciando um êxodo destes recursos;
- 3 A exigibilidade é praticamente a mesma de um ano atrás;
- 4 Após decisões do Conselho Monetário Nacional (Compulsório + Mapa 4) o mercado terá recursos para financiamento de **imóveis enquadrados no SFH** até 2016.

Entendendo os Recursos de Financiamento



- 1 Orçamentos robustos aprovados até 2018;
- 2 Decisão de socorrer operações do SBPE até R\$ 400 mil – Pró Cotista;
- 3 Riscos do PL nº 1358/2015 que altera remuneração das contas vinculadas;
- 4 Reforço dos descontos para **MCMV- Faixa1 FGTS.**

Entendendo os Recursos de Financiamento

Outras Fontes de Recursos (julho/2015)



LCI

Letras de Crédito Imobiliário – R\$ 181,6 bilhões;

CRI

Certificados de Recebíveis Imobiliários – R\$ 58,8 bilhões;

LIG

Letras Imobiliárias Garantidas – Ainda sem ambiente propício, em função da SELIC elevada;

Outros

Também sem ambiente propício.

Entendendo a Demanda



Nos últimos anos a demanda foi atendida considerando aspectos como:

- ✓ Oferta de novas unidades;
- ✓ Recursos Disponíveis;
- ✓ Bônus Demográfico;
- ✓ Crescimento da Renda Real;
- ✓ Déficit Habitacional;
- ✓ Novos Arranjos Familiares.

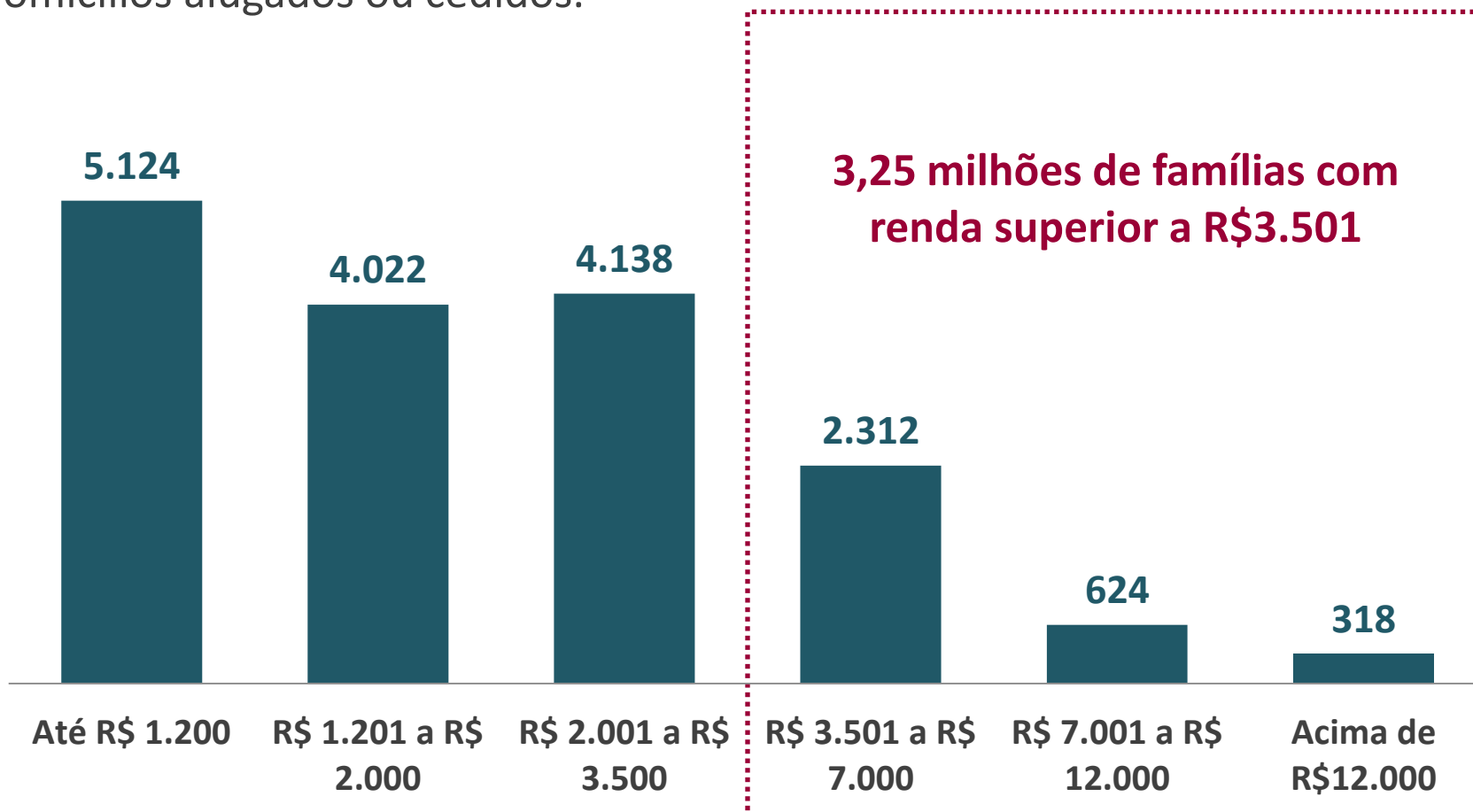
Devemos aproveitar este momento de ajuste de mercado para aprimorar o entendimento da demanda futura.

Estamos em busca de modelos internacionais de “*forecast*” para desenvolvê-lo no país!

Famílias que Moram em Domicílios Alugados ou Cedidos

Por Faixa de Renda mensal Familiar - Em milhares de famílias

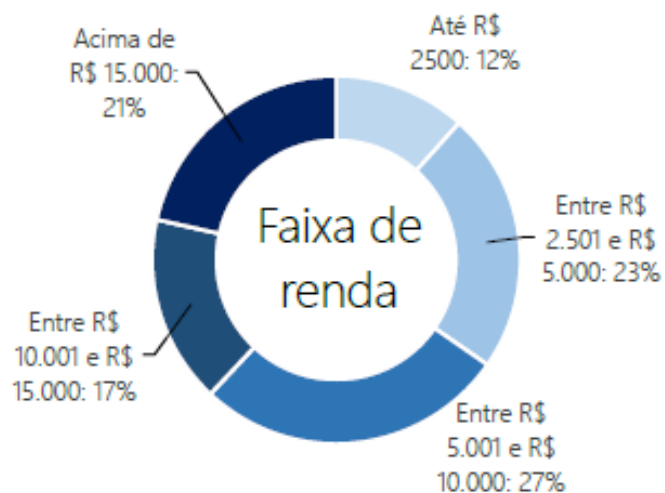
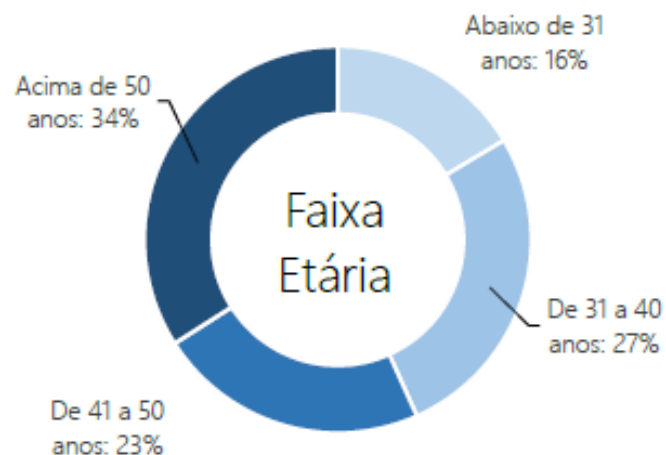
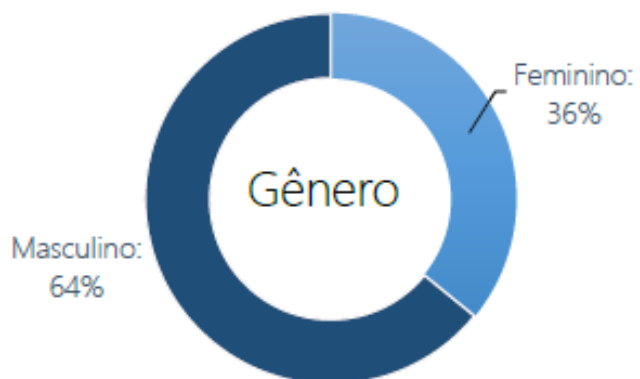
16,8 milhões de famílias vivem em domicílios alugados ou cedidos.



Perfil da Demanda de Imóveis

Raio-X FipeZap 3T15

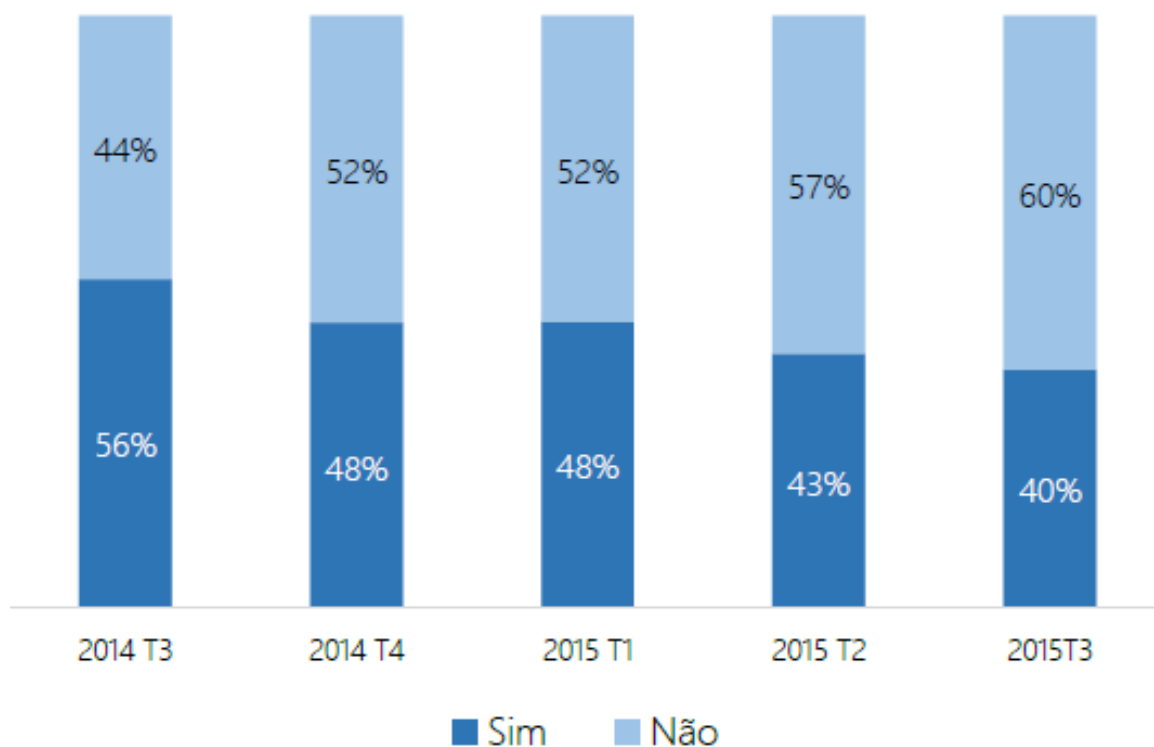
Perfil amostral



A maior parte dos respondentes é do gênero masculino, possui idade acima de 50 anos e renda domiciliar entre R\$ 5.001 e R\$ 10.000

Intenção de compra

Pretende comprar imóveis nos próximos 3 meses?



O percentual de respondentes que afirma ter intenção de comprar um imóvel nos próximos 3 meses caiu para 40% no terceiro trimestre de 2015. Trata-se do menor patamar de intenção já registrado pelo Raio-X FipeZap.

Tipo de imóvel

Compradores (últimos 12 meses)



Pretendem comprar (próximos 3 meses)



A maioria dos compradores de imóveis optou por **usados** no período.

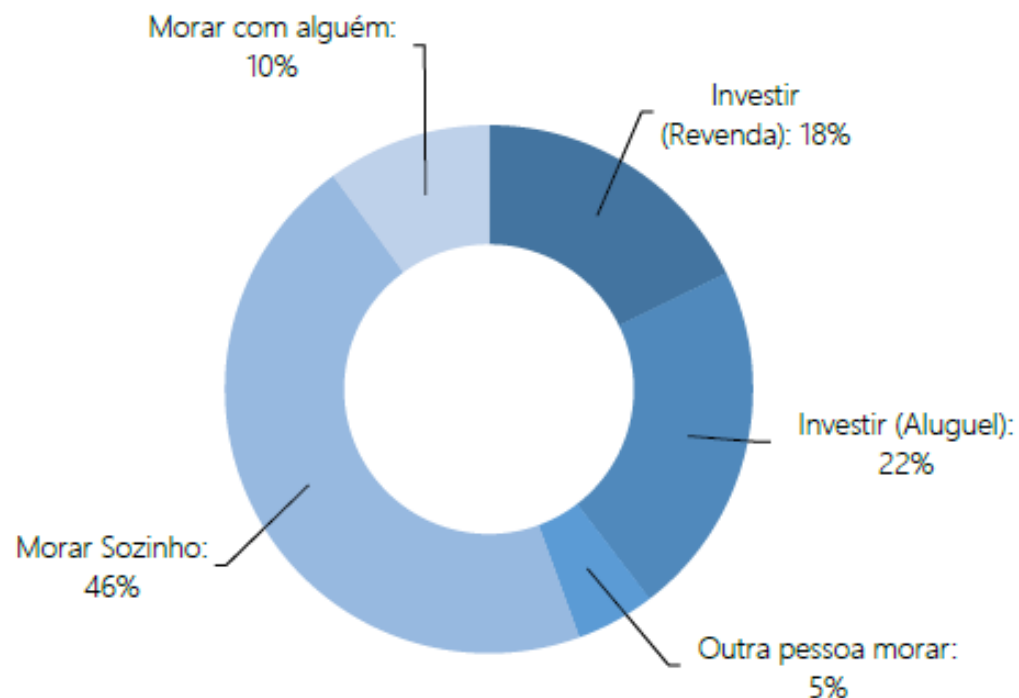
Entretanto, 54% dos que pretendem comprar algum imóvel nos próximos 3 meses se declarou **indiferente** entre um imóvel novo ou usado.

Objetivo da compra

De quem comprou imóvel nos últimos 12 meses

A maior parte dos compradores pretende utilizar o imóvel para moradia

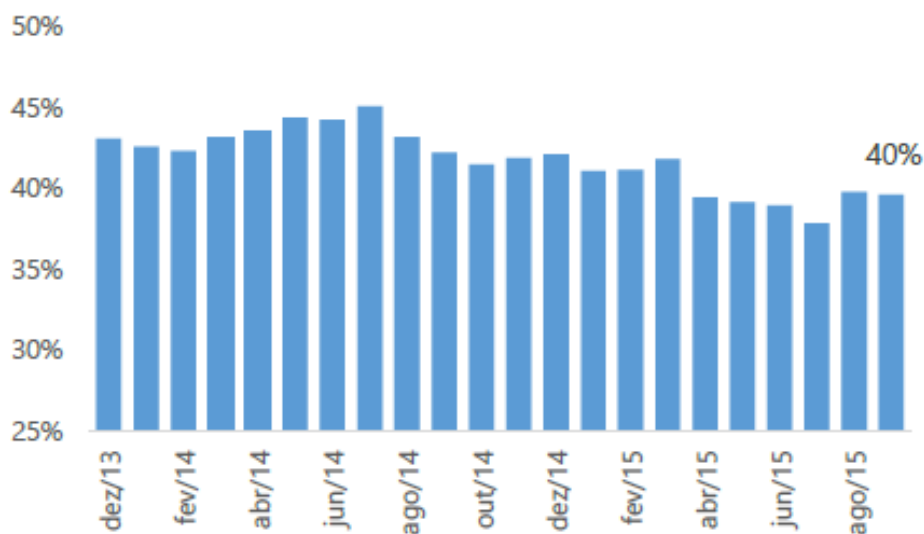
O segundo principal motivo de compra é o investimento com intenção de aluguel



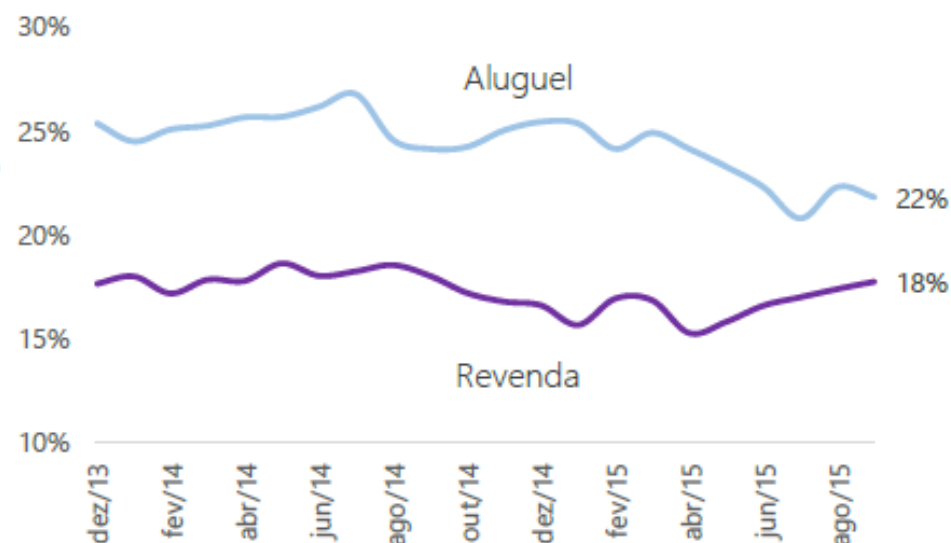
Objetivo da compra: investimento

% no total de compradores acumulado em 12 meses

Participação total dos investidores



Participação por finalidade do investimento

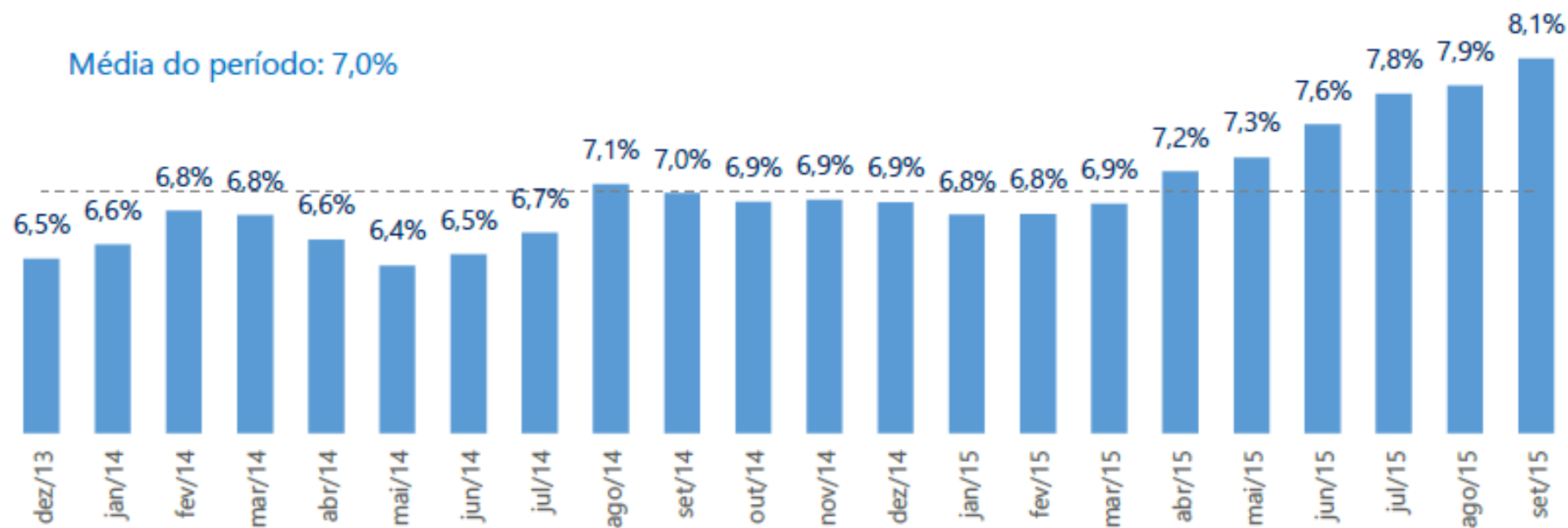


Entre os que compraram imóveis nos últimos 12 meses, 40% o fizeram como investimento

No 3º trimestre de 2015 houve ligeiro aumento em ambas as modalidades: aluguel e revenda

Média do percentual de descontos

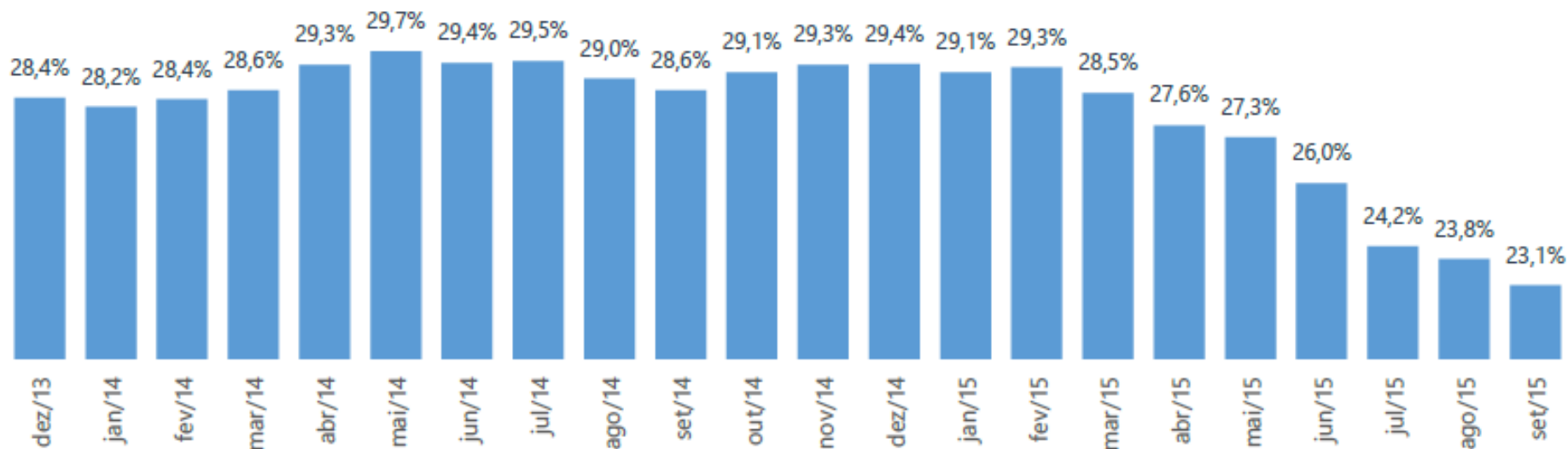
Compras realizadas nos últimos 12 meses



Os descontos cresceram nos últimos meses: passaram de 7,0% em setembro/14 para 8,1% em setembro/15

Percentual de transações sem descontos

Compras realizadas nos últimos 12 meses



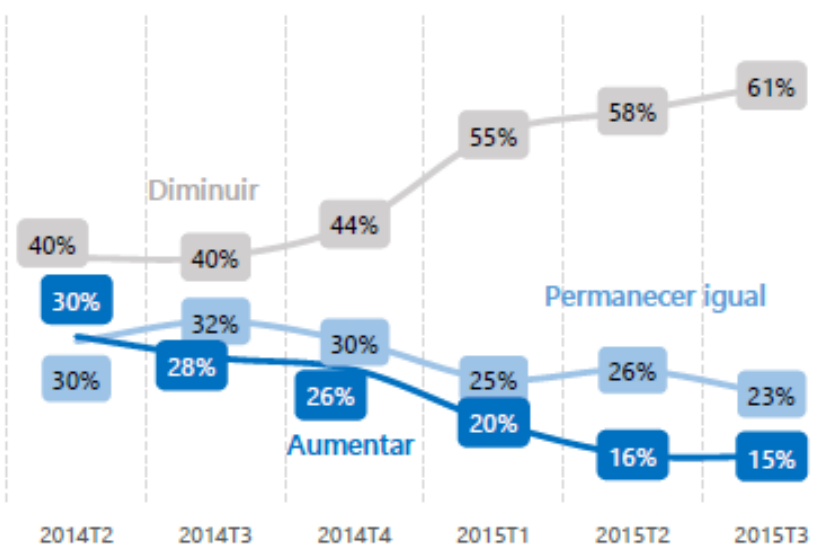
Desde o início de 2015, as **transações sem descontos** vêm se tornando mais raras

Em setembro/15, apenas 23,1% das compras reportadas nos 12 meses anteriores foram fechadas pelo preço originalmente pedido pelo vendedor

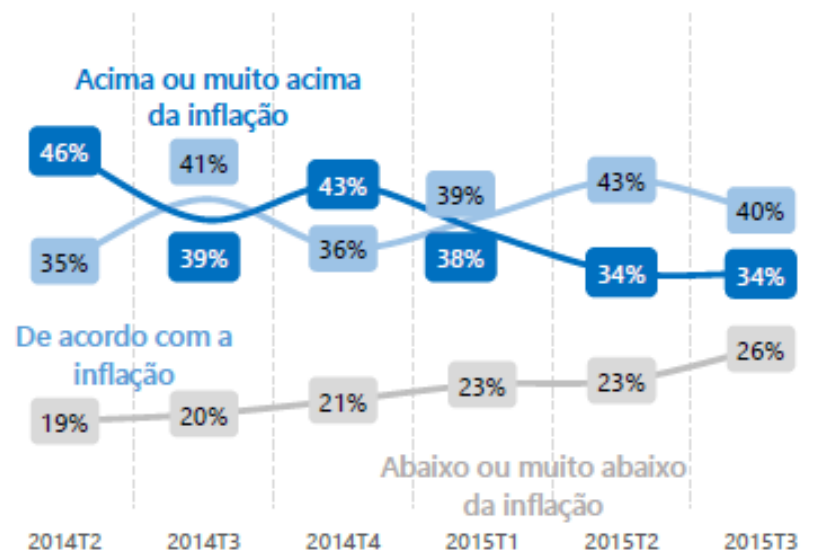
Expectativa com o preço dos imóveis

Para quem pretende comprar nos próximos 3 meses

Evolução do preço esperada para os próximos 12 meses



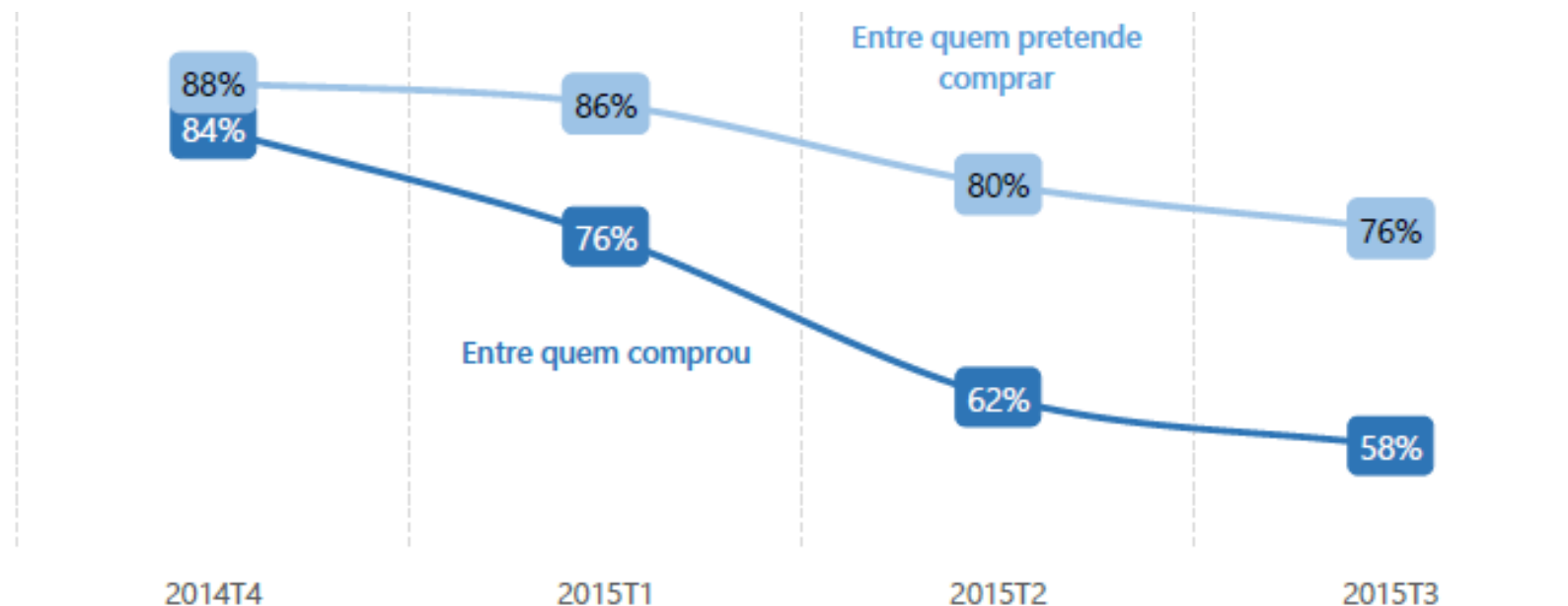
Evolução do preço esperada para os próximos 10 anos



A variação média esperada dos preços para os próximos 12 meses passou a ser de -7,1% no 3º trimestre de 2015 (era de -7,4% no 2º trimestre)

Percepção sobre o preço dos imóveis

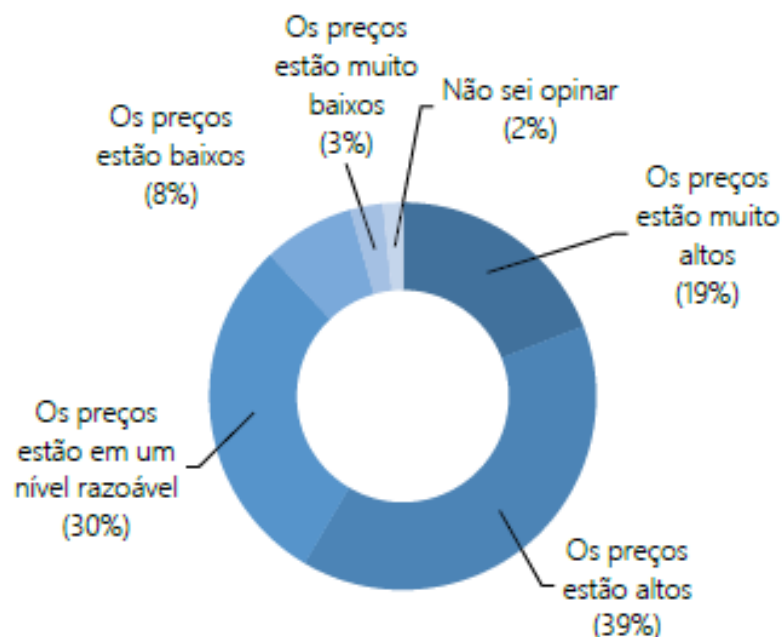
Percentual dos entrevistados que considera os preços atuais altos ou muito altos



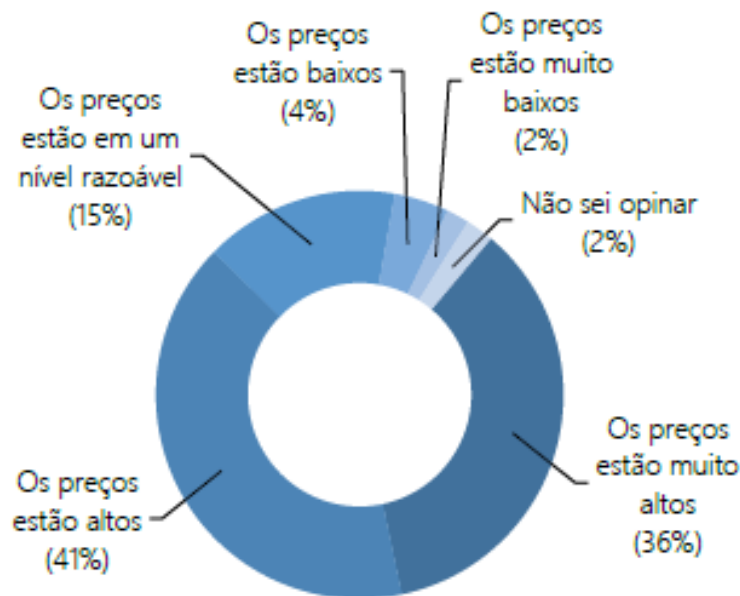
A percepção dos entrevistados sobre o nível de preços tem melhorado gradativamente nos últimos trimestres. Ao final de 2014, o percentual dos que classificavam os preços como "altos" ou "muito altos" era próxima de 90%. Atualmente, esse patamar é de 76% entre aqueles que pretendem comprar imóvel nos próximos 3 meses.

Percepção sobre o preço dos imóveis

Entre os que compraram imóveis



Entre os que pretendem comprar imóveis



Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos últimos 12 meses, 58% dos entrevistados classificaram os preços dos imóveis como "altos" ou "muito altos"

Obrigado

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

